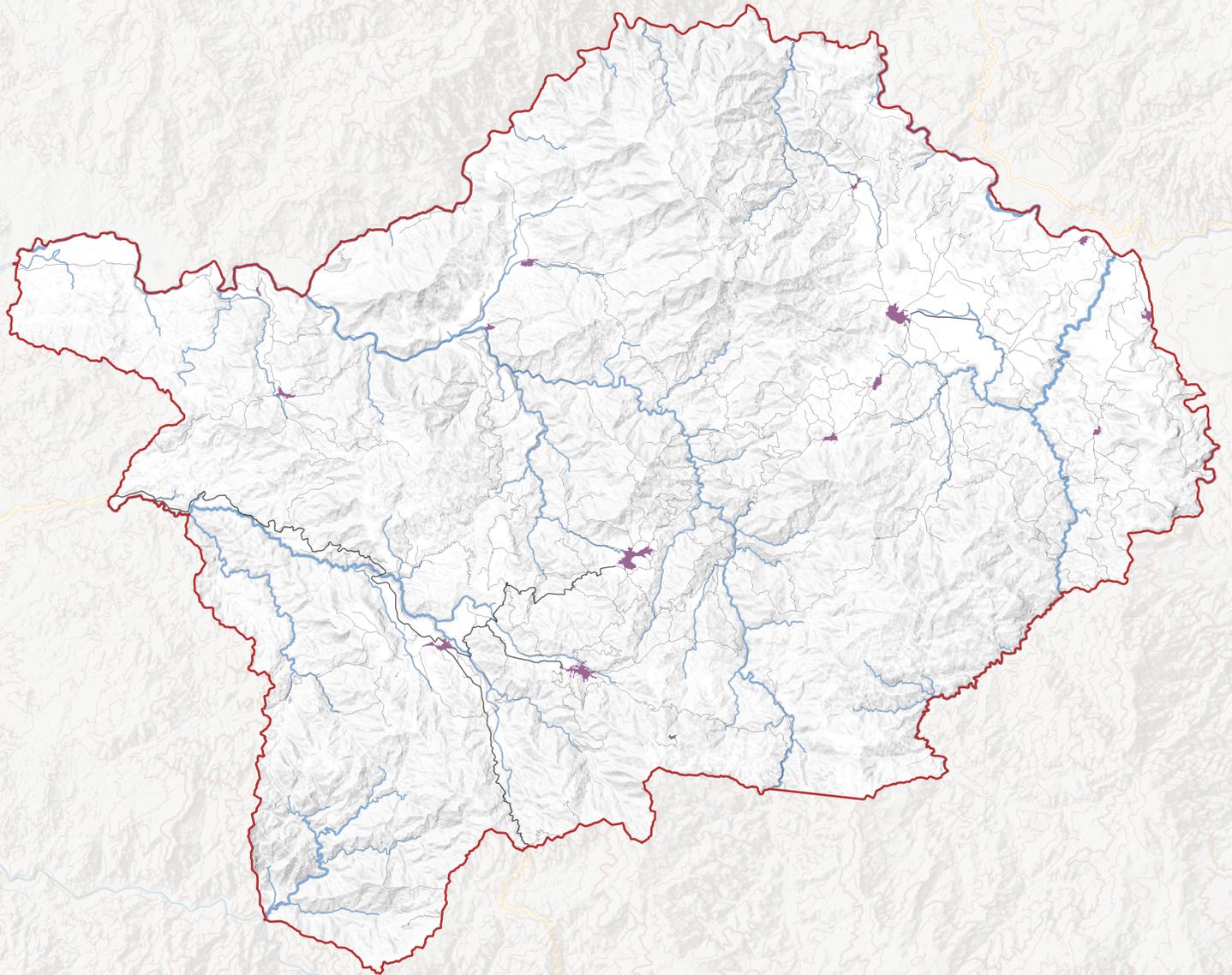


# PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SAN SEBASTIÁN DEL OESTE

2023





<b>Sección 1. Introducción.....</b>	<b>3</b>
Sección 1.1. Justificación.....	5
Sección 1.2. Base jurídicas.....	6
Sección 1.3. Marco de planeación territorial.....	7
Sección 1.4. Objetivos.....	8
Sección 1.5. Proceso participativo.....	9
<b>Sección 2. Presentación.....</b>	<b>9</b>
2.1. Título, propósito y alcances.....	9
2.2. Vigencia del programa.....	10
2.3. Efectos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.....	10
2.4. Documentación del Programa.....	11
2.5. Interpretación de los documentos.....	11
2.6. Glosario y abreviaciones.....	12
<b>Sección 3. Administración del Programa.....</b>	<b>13</b>
3.1. Responsables.....	13
3.2. Modificaciones al Programa.....	14
3.3. Instrumentos que derivan del Programa.....	15
3.4. Disposiciones reglamentarias aplicables al Programa.....	15
3.5. Zonificación secundaria promovida por la iniciativa privada.....	16
3.6. Reportes, quejas y denuncias.....	17
<b>Sección 4. Autorizaciones.....</b>	<b>18</b>
4.1. Información urbanística, opiniones técnicas y certificaciones.....	18
4.2. Acciones sujetas a licencia.....	19
4.3. Inspección de obras y actividades.....	20
4.4. Recursos de Revisión Administrativa de las resoluciones municipales.....	21
<b>Sección 5. Implementación y evaluación.....</b>	<b>21</b>
5.1. Cartera de programas, proyectos, acciones y sus plazos.....	21
5.2. Polígonos de actuación.....	22
5.3. Financiación del programa.....	22
5.4. Programas presupuestarios municipales.....	24
5.5. Evaluación y rendición de cuentas.....	24
<b>Sección 6. Zonificación primaria.....</b>	<b>25</b>
6.1. Límites de los centros de población.....	25
6.2. Clasificación de áreas.....	25
6.2.1. Áreas urbanizadas, clave AU.....	26
6.2.2. Áreas de reserva urbana, clave RU.....	27
6.2.3. Áreas no urbanizables, clave NU.....	28
6.3. Sistemas urbanos.....	32
6.3.1. De espacios públicos y equipamientos.....	32
6.3.2. De infraestructuras básicas.....	34
6.3.3. De movilidad.....	35
6.4. Fenómenos de conurbación intermunicipal e interestatal.....	37
<b>Sección 7. Edificios y usos específicos del suelo.....</b>	<b>37</b>
7.1. Centros de población urbano La Estancia de los Landeros, San Felipe de Híjar, San Sebastián del Oeste y Santiago de Pinos.....	37
7.2. Centros de población rurales.....	39
7.3. Vivienda rural.....	41
7.4. Polígono de actuación.....	43
Anexos.....	44

# Programa Municipal de Desarrollo Urbano de San Sebastián del Oeste

## Sección 1. Introducción

Este Programa Municipal de Desarrollo Urbano se redactó por acuerdo de los habitantes de San Sebastián del Oeste, Jalisco, para guiar a sus representantes en la tarea de reordenar las ciudades, pueblos y localidades del municipio, ante un futuro de sequías y escasez de agua. Se buscó dar cabida a las segundas residencias de familiares que emigraron a Estados Unidos, que consideran importante mantener contacto con su lugar de origen. Todos los niveles de gobierno y el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano tienen el propósito de velar por que se cumplan sus contenidos.

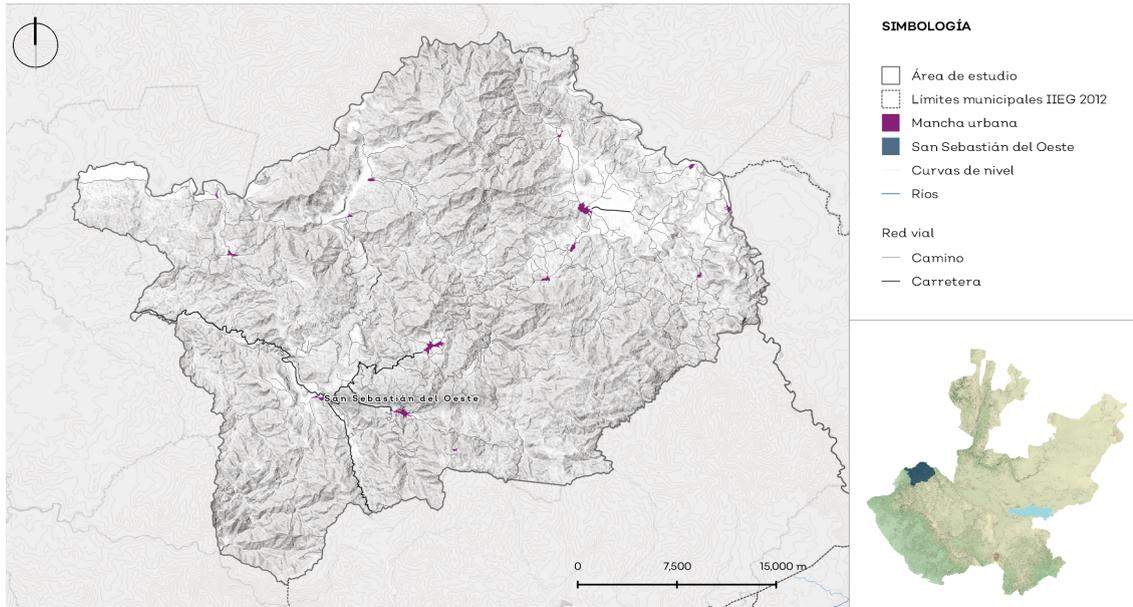
El compendio de documentos que integran este Programa son congruentes con el artículo 97 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Los estudios y justificaciones descritas en la Caracterización, Diagnóstico y Pronóstico del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional, del Programa Regional de Desarrollo Urbano y del Plan Regional de Integración Urbana, son la base técnica de la presente propuesta<sup>1</sup>.

Este instrumento contiene las regulaciones de la zonificación primaria, conforme los artículos 3 fracción XXXIX y 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Las características del territorio municipal hicieron necesario que se incluyera un esquema simplificado de zonificación secundaria para los Centros de Población rurales<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> El Código Urbano para el Estado de Jalisco artículo 78 B fracción VI señala que “En caso de que el instrumento de jerarquía mayor cuente ya con el estudio con la especificidad necesaria al ámbito de aplicación que se requiere, en uno o más de los elementos señalados, bastará la remisión a dicho documento y estudio específico, siempre que resulte actual en atención a la modificación que se pretende”. Debido a que el contenido técnico de aquellos instrumentos es suficiente y acorde a la escala y alcances para este Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se justifica esta remisión a la publicación del Periódico Oficial.

<sup>2</sup> Esta decisión está fundada en el citado Código Urbano artículos 95 y 162 fracción II segundo párrafo, debido al tamaño reducido de los centros de población rural que no justifican la redacción de un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población ni de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano, pero que sus habitantes consideraron necesario contar con una regulación para los edificios y usos específicos.



<b>Características municipales</b>			
<b>Superficie</b>	<b>Población</b>	<b>Distribución por sexo</b>	
120,354.84 hectáreas	5,086 habitantes	2,451 mujeres	2,635 hombres
<b>Grupos de edades</b>			
1,292 infantes (0 a 14 años)	672 jóvenes (15 a 24 años)	2,379 adultos (25 a 64 años)	743 adultos mayores (65 años y más)
<b>Características de la población</b>			
3 habitantes indígenas 13 habitantes afrodescendientes 797 habitantes sin afiliación a servicios de salud		374 habitantes con discapacidad 158 habitantes de 5 años y más nacidos en otra entidad 46% población en situación de pobreza	
<b>Grado de marginación</b>		<b>Grado de desarrollo humano</b>	
Bajo		Medio	
<b>Actividades económicas</b>			
Servicios, industrias manufactureras y comercio			
<b>Centros de población urbanos</b>		<b>Centros de población rurales</b>	
La Estancia de los Landeros, San Felipe de Híjar, San Sebastián del Oeste y Santiago de Pinos		Amatanejo, Cofradía de Santa Cruz de Camotlán, Copales, El Carrizo, La Tortuga, Pueblito San Pablo, San Isidro y Soyatán	

## Sección 1.1. Justificación

Se realizó una evaluación del sistema de planeación urbana aplicable al municipio (ver **Anexo G. Informe de evaluación**). El único instrumento con el que cuenta el municipio es un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población elaborado en 2015, pero este no cuenta con boleta registral. Por ello, se determinó necesaria la elaboración del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de San Sebastián del Oeste, debido a la falta del instrumento rector de usos, destinos y reservas en áreas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los mismos en el territorio municipal.

Entre el 2000 y el 2020 el área urbana de la cabecera municipal creció 28.86 hectáreas. Este incremento de área urbana contrasta con la disminución de población municipal. Este comportamiento está asociado a la disminución de la natalidad y al aumento migratorio por parte de los residentes del municipio, así como de la demanda de suelo para la construcción de segundas residencias en áreas no contiguas a la mancha urbana existente, lo que genera vacíos urbanos, dispersión de la mancha urbana y carencia de servicios públicos en los nuevos asentamientos.

En los foros de participación ciudadana los habitantes del municipio reconocieron la importancia de la regularización de los asentamientos así como la urgencia de atender la carencia de servicios públicos. Adicionalmente, existen 2 Ordenamientos Territoriales Comunitarios en el municipio, los cuales son un Desarrollo Forestal Comunitario en la localidad de San Felipe de Híjar y un Manejo Forestal Comunitario en el ejido de La Estancia de los Landeros, por lo que resulta imperativo que la zonificación que se establezca en el municipio considere estos instrumentos como parte integral del proceso de planificación. El turismo es una actividad relevante para el municipio, especialmente el turismo cultural y campestre. Han surgido casas de campo y cabañas en la zona boscosa, así como actividades ecoturísticas. Debido a que se contará con Programa de Ordenamiento Ecológico Regional que establezca directrices para el aprovechamiento del suelo forestal, la propuesta de zonificación reconocerá esta vocación para que los interesados puedan promover este tipo de desarrollos inmobiliarios.

El presente Programa pretende, a partir de la consolidación de un sistema de ciudades descentralizado y equitativo, la recaudación, administración y aplicación del recurso como parte del desarrollo urbano. Bajo esa lógica se incluye la sección 4 *Autorizaciones* y la sección 5 *Implementación y evaluación*, con el fin de determinar las acciones urbanísticas que deberán de realizar trámites para la obtención de un dictamen o licencia que modifique el territorio.



## Sección 1.2. Base jurídicas

Con la intención de lograr el manejo integral del territorio entre lo urbano y lo no urbano, se optó por elaborar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en conjunto con el ordenamiento territorial desde un enfoque de armonización en cuanto a sus contenidos y la atención a las formalidades que dictan las leyes para su proceso de formulación

La siguiente tabla describe los cuerpos legales que fueron observados para la elaboración del presente Programa:

Precepto	Artículos	Aspectos en los que incide al Programa Municipal de Desarrollo Urbano
<b>Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano</b>	11 fracción VIII, 13, 22, 45, 48, 50, 56 y 59	<ul style="list-style-type: none"> <li>Menciona el deber de los municipios para celebrar convenios con la autoridad estatal para alcanzar los fines de la política. En el caso de este programa, se celebró un convenio con el Gobierno de Jalisco para ceder temporalmente competencias técnicas durante el proceso de planificación urbana para que la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial elaborara la propuesta técnica.</li> <li>Señala el sistema de planeación y los principios de política pública que debe seguir la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial.</li> <li>Es deber considerar el ordenamiento ecológico al momento de elaborar o implementar un plan o programa de desarrollo urbano. En el caso de este proyecto, el ordenamiento ecológico regional se elaboró conjuntamente y sus contenidos se encuentran armonizados.</li> <li>Se declara el alcance de los programas municipales de desarrollo urbano y los contenidos mínimos de la propuesta de zonificación primaria y secundaria.</li> </ul>
<b>Código Urbano para el Estado de Jalisco</b>	9º Ter fracciones III, XI, XV; 10, 78 A, 94, 95, 96, 97 y 98	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se convino que la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial asumiera las competencias técnicas municipales para coordinar sus procesos de planeación urbana, como lo señala el artículo 9 Ter fracciones III, XI, XV.</li> <li>Se establece el objeto, alcance y contenidos de un Programa Municipal de Desarrollo Urbano, así como el procedimiento de elaboración y aprobación. Se incluyó una propuesta de zonificación secundaria para localidades rurales y suelo agrícola para la implantación de instalaciones y edificaciones vinculadas a la explotación agropecuaria.</li> </ul>
<b>Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y sus Municipios</b>	7, 15 fracciones I y II, 18 fracción II, 22 fracción III, 29 y 66	<ul style="list-style-type: none"> <li>Señala que los inventarios del patrimonio cultural deben verse reflejados en los planes y programas de desarrollo urbano.</li> <li>Las propuestas de modificación de los inventarios deben preverse en los planes urbanos, de manera que se tenga oportunidad de audiencia por parte de los propietarios de los terrenos.</li> <li>Los planes y programas de desarrollo urbano que prevean una zonificación secundaria, deberán proponer los lineamientos urbanísticos y reglas de conservación del paisaje edificado</li> </ul>
<b>Ley de Asociaciones Intermunicipales</b>	6, 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>Describe los fines de las asociaciones intermunicipales, entre ellos promover la participación ciudadana, promover el desarrollo regional y eficientar la coordinación entre los tres niveles de gobierno.</li> <li>Una función de las asociaciones intermunicipales es apoyar técnicamente en la elaboración y aplicación de los</li> </ul>

Precepto	Artículos	Aspectos en los que incide al Programa Municipal de Desarrollo Urbano
		instrumentos de política territorial.
<b>Normas Oficiales Mexicanas de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)</b>	Toda la norma	<ul style="list-style-type: none"> <li>NOM-001-SEDATU Espacios públicos en los asentamientos humanos. Esta es de aplicación obligatoria para los procesos de planificación urbana.</li> <li>NOM-002-SEDATU Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación.</li> </ul>
<b>Reglamento de Zonificación y Ordenamiento Territorial para el Municipio de San Sebastián del Oeste</b>	5, 15, 43, 45	<ul style="list-style-type: none"> <li>Establece que la planeación de desarrollo urbano deberá de contar con programas, planes básicos y planes de referencia. El propósito de estos será establecer la política urbana del municipio.</li> <li>Menciona la clasificación del suelo del Programa Municipal de Desarrollo Urbano en tres categorías urbano, urbanizable y no urbanizable.</li> </ul>

### Sección 1.3. Marco de planeación territorial

A fin de mantener la congruencia con los instrumentos de ordenamiento territorial de mayor jerarquía, el presente programa consideró lo siguiente:

Precepto	Aspectos en los que incide al Programa Municipal de Desarrollo Urbano
<b>Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial</b>	La Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT) es el instrumento rector que configura la dimensión espacial y territorial del desarrollo de México. Establece ejes de desarrollo y objetivos que luego fueron la base para el establecimiento de Lineamientos Generales y Regionales, de obligada observancia por parte de los tres niveles de gobierno. De acuerdo con la clasificación de macrorregiones, los municipios objeto del OT de la Región Sierra Occidental de la costa sur se encuentra dentro del sistema SUR Centro Occidente IV. Además de los Lineamientos Generales, se mencionan los lineamientos que específicamente fueron instrumentados por la presente propuesta de ordenación: LG1.1.3, LG1.2.1, LG2.1.3, LG2.1.8, LG2.2.1, LG2.3.1, LG2.3.3, LG2.3.5, LG2.4.1 y LG2.4.2.
<b>Programa Nacional de Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano 2021 - 2024</b>	Impulsar el desarrollo de sistemas urbanos rurales sostenibles, ordenados, equitativos, justos y económicamente viables, que reduzcan las desigualdades socioespaciales en los asentamientos humanos, para el bienestar de la población y su entorno. Así como potencializar las capacidades organizativas, productivas de los sectores económicos de las poblaciones rurales y, de los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas en el territorio, con pertinencia cultural.  Cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de acción o aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población, que no cuente con un plan o programa de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial vigente, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación de la creación de un nuevo centro de población o la modificación previa del plan o programa municipal o de centro de población que corresponda, cumpliendo con el procedimiento establecido en la legislación aplicable.
<b>Programa de Ordenamiento Ecológico Regional</b>	El Ordenamiento Territorial de la Región Sierra Occidental tiene por objeto ser el instrumento de planeación territorial y política ambiental que induzca el uso del suelo, con base en el consenso entre los diversos sectores involucrados. Al armonizar al ordenamiento ecológico con el urbano, desde una aproximación desde la visión de la cuenca, se busca conseguir un enfoque multidisciplinario y multisectorial. Originado a partir de la articulación de los principios contenidos en la LGEEPA y LGAHOTDU, a fin de

Precepto	Aspectos en los que incide al Programa Municipal de Desarrollo Urbano
	<p>evitar inconsistencias y contradicciones en sus objetivos, así como evitar la duplicidad de recurso, tomando en cuenta tanto el nivel jerárquico como la escala de aplicación de cada instrumento.</p> <p>La visión de este documento es innovadora ya que flexibiliza los procesos asegurando el cumplimiento de la normatividad ecológica y urbana y además consigue una economía procesal y administrativa, cumpliendo con los objetivos y metas, fundamentado en el espíritu de la ley general de planeación.</p>
<p><b>Plan Regional de Integración Urbana</b></p>	<p>Presenta un conjunto de estudios para el desarrollo de actividades humanas, así como una cartera de proyectos derivada de las necesidades de la población. En ella se describe la coordinación de acciones relativas al municipio, vinculadas al ordenamiento ecológico y territorial, que incentivan el desarrollo de infraestructura interurbana para detonar las potencialidades de la región.</p>

### Sección 1.4. Objetivos

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano tiene como objetivos:

- A. Regular y ordenar el territorio municipal mediante una zonificación actualizada y coherente al Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región Sierra Occidental, con el fin de optimizar los usos y destinos del suelo.
- B. Se promueve un sistema de ciudades conformado por los centros de población urbanos existentes (La Estancia de los Landeros, San Felipe de Híjar, San Sebastián del Oeste y Santiago de Pinos) y rurales (Amatanejo, Cofradía de Santa Cruz de Camotlán, Copales, El Carrizo, La Tortuga, Pueblito San Pablo, San Isidro y Soyatán) que procuren a la descentralización de bienes y servicios, así como de actividades económicas con la intención de lograr una distribución equitativa de las oportunidades de desarrollo y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.
- C. Establecidas 58 hectáreas de reservas urbanas con base en la tendencia de crecimiento de la población y de las manchas urbanas del municipio, incrementando la oferta de suelo accesible para la construcción de viviendas tanto permanentes como de uso temporal.
- D. Se regulariza la tenencia de la tierra de 210.8 hectáreas de suelo con asentamientos irregulares de los centros de población.
- E. Se promueve el desarrollo turístico sustentable en el municipio como alternativa complementaria al aprovechamiento de los recursos naturales.
- F. Se incrementa el acceso al agua de buena calidad y en cantidad suficiente para todos los habitantes y sectores productivos.
- G. El Gobierno Municipal cuenta con recursos económicos suficientes para atender las necesidades de actuación y supervisión del suelo.
- H. Se reduce el déficit de equipamientos en los centros de población.

## Sección 1.5. Proceso participativo

La elaboración del presente programa parte de las necesidades reconocidas por la población, el cual fue el punto de partida para la elaboración de los estudios técnicos conforme a lo establecido en el artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco:

- A. Los talleres de planeación participativa fueron celebrados conjuntamente para toda la región y se llevaron a cabo en los municipios de Mixtlán el día 31 de marzo de 2022 y en Mascota el 01 de abril del mismo año, el objetivo de estos talleres fue la identificación de problemáticas y su priorización, las relaciones intersectoriales y la definición y ponderación de atributos ambientales.
- B. La consulta pública de los instrumentos de ordenamiento territorial para la Región Sierra Occidental estuvo abierta del 01 de febrero al 01 de abril de 2023, posteriormente este proceso tuvo una extensión hasta el 31 de mayo del mismo año. Esta etapa sometió a consulta 6 instrumentos, se realizaron 14 foros y talleres presenciales en los cuales se tuvo la participación total de 181 personas. La participación de hombres fue mayor a la de mujeres (88.4% y 11.6% respectivamente). En total para la región se obtuvieron 86 opiniones, de las cuales 41 fueron del municipio de San Sebastián del Oeste.

Para conocer los detalles del proceso participativo en los foros de opinión y la consulta pública, se deberá remitir al apartado de “Planeación Participativa”, perteneciente al documento B. Bases Técnicas de la publicación del Ordenamiento Territorial de la Región Sierra Occidental” y el **Anexo 9. Agenda Ambiental**. Para conocer los detalles de las sesiones de los talleres y consejos, consulta la Bitácora Ambiental.

## Sección 2. Presentación

### 2.1. Título, propósito y alcances

- A. Este Programa Municipal de Desarrollo Urbano es un documento estratégico y reglamentario para los usos de suelo en el territorio municipal. Se conocerá y podrá citarse como “el Programa” o el “mapa de zonificación primaria urbana” de San Sebastián del Oeste.
- B. El ámbito de aplicación es el término municipal de San Sebastián del Oeste, en el que se incluye la cabecera municipal y otras 67 localidades.
- C. El presente Programa y sus anexos forman parte del Ordenamiento Territorial de la Región Sierra Occidental, entendido éste como el compendio de documentos y mapas donde se redacta la política en materia de ordenamiento ecológico, desarrollo urbano y usos del suelo de los municipios de Atenguillo, Guachinango, Mascota, Mixtlán, San Sebastián del Oeste y Talpa de Allende. Los otros documentos que lo integran son:
  - i. El Programa de Ordenamiento Ecológico Regional.
  - ii. Programa Regional de Desarrollo Urbano
  - iii. Plan Regional de Integración Urbana.

- D. El Programa fue elaborado por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, en acuerdo con el municipio mediante convenio SEMADET/DGJ/061/2022 celebrado el 28 de octubre de 2022.

## **2.2. Vigencia del programa**

- A. El Programa tendrá vigencia indefinida a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.
- B. Después de los 5 años de vigencia, los destinos o usos públicos señalados en la sección 6 *Leyenda de los mapas de zonificación primaria* y la sección 7 *Edificios y usos específicos del suelo* de este documento, podrán cancelarse o ratificarse en actualizaciones puntuales al Programa, en la forma prevista por el artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

## **2.3. Efectos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano**

- A. La aprobación definitiva conlleva los siguientes efectos:
- i. Publicidad, que lleva aparejada el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación en ejemplar debidamente legalizado que a tal efecto estará a disposición del público en el espacio que Ayuntamiento determine, así como en su página de internet. La documentación también podrá consultarse en la página de Internet de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial.
  - ii. Ejecutoriedad, que implica la declaración de utilidad pública de la cartera de proyectos y obras previstas, la imposición de derechos y restricciones a la utilización de los predios, lotes y edificios del municipio, de todos los tipos de propiedad. Así también implica la habilitación de las autoridades municipales, estatales y federales para la ejecución de sus determinaciones.
  - iii. Obligatoriedad, que significa el derecho exigible por cualquier persona física o moral del cumplimiento de sus determinaciones por parte de todos los órganos de la administración pública, empresas y habitantes.
- B. Edificios, estructuras o usos aprobados antes de la fecha de vigencia del Programa.
- i. Nada de lo aquí contenido afectará a ninguna estructura o uso para el cual se haya emitido legalmente un permiso de construcción o uso antes de la fecha de vigencia de este Programa.
  - ii. En los casos de Licencias de Urbanización, el interesado puede solicitar una ampliación de la vigencia de la licencia cuando acredite causas graves de fuerza mayor, como lo indica el Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 273.
  - iii. Los interesados tienen seis meses para iniciar los trabajos de las licencias de construcción o uso y tendrán dos años a partir de entonces para finalizar las obras.
  - iv. Si el interesado no ejecuta las obras autorizadas en el tiempo autorizado por la licencia, deberá volver a tramitar la licencia y le serán aplicables las disposiciones del presente Programa.

## **2.4. Documentación del Programa**

- A. Documentación vinculante.
  - i. El presente documento y sus anexos.
  - ii. Compendio de mapas de zonificación primaria y sus anexos.
- B. Documentación no vinculante.
  - i. Documento de Bases Técnicas de la publicación del Ordenamiento Territorial de la Región Sierra Occidental. Justifica la conveniencia y oportunidad del Programa y aporta el análisis de diagnóstico de todos aquellos aspectos demográficos, sociales, históricos, culturales, económicos, políticos y administrativos; todas las condiciones geofísicas, ecológicas y ambientales; todos aquellos datos urbanísticos precisos para determinar la propuesta de zonificación.
  - ii. Los apéndices técnicos, que tienen un carácter complementario de la documentación vinculante y sirven de apoyo en aquellos casos en donde vengan a cubrir lagunas de interpretación.
  - iii. La documentación de la bitácora ambiental.
- C. Sistema de información geográfica.
  - i. La información digital de la cartografía del Programa, disponible para su consulta y libre descarga en la página de Internet del gobierno municipal y de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial.

## **2.5. Interpretación de los documentos**

- A. El presente Programa de Desarrollo Urbano es coherente y congruente con el ordenamiento territorial. En consecuencia, la lectura y correcta interpretación de sus contenidos se hará conforme lo siguiente:
  - i. Las disposiciones de este Programa no deberán ser interpretadas para derogar, abrogar, anular o de alguna manera menoscabar o interferir con las disposiciones de leyes y reglamentos. Sobre la incidencia que tiene el Programa con otros reglamentos, consulte la sección 3.4 Disposiciones reglamentarias aplicables al programa de este documento.
  - ii. Cuando alguna disposición establecida en el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional concorra con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se aplicará la reglamentación más restrictiva y que mejor asegure la conservación del medio ambiente.
  - iii. Los Criterios de Regulación Ecológica se entenderán como los lineamientos para la elaboración de los planes parciales de desarrollo urbano, proyectos definitivos de urbanización, construcción de edificios, infraestructuras y operación de actividades económicas. Serán reconocidos en la certificación del uso del suelo y expedición de licencias.
  - iv. Toda la documentación vinculante del Programa Municipal de Desarrollo Urbano tiene la misma jerarquía.

- v. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
  - vi. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprenda una interpretación contraria.
- B. En caso de dudas en la lectura e interpretación del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, será la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial la encargada de dar opinión técnica.
- C. Se observarán los conceptos y definiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Urbano para el Estado de Jalisco y la NOM NOM-001-SEDATU-2021, la NOM-002-SEDATU-2022, más las del glosario.

## 2.6. Glosario y abreviaciones

- A. **Acceso rodado.** Se refiere a la conexión a una vía pública que permite la comunicación y el desplazamiento de vehículos motorizados hacia y desde un terreno, edificio o desarrollo.
- B. **Actualización puntual de la zonificación.** Aquella que tiene por objeto modificar los mapas de zonificación primaria o secundaria, sin que implique una modificación de sus disposiciones generales, lineamientos, prioridades o normas urbanísticas. Se usa para referirse a las solicitudes de actualización de la zonificación primaria o secundaria promovidas por personas físicas o morales, como lo señala el Código Urbano artículo 139 fracción III.
- C. **Carga urbanística.** Carga que el propietario de suelo debe cumplir para poder obtener un lote o terreno edificable. Corresponde al promotor de la urbanización, teniendo este que realizar todas las acciones relativas a banquetas, asfaltado de calles y los servicios urbanísticos recogidos en la normativa.
- D. **Centro de población.** La delimitación de las ciudades y pueblos del municipio, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- E. **Consejeros.** Miembros del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.
- F. **Dependencia Municipal:** Dirección de Planeación Urbana, o la oficina que la sustituya en funciones y atribuciones.
- G. **Edificios o estructuras rurales.** Los que se encuentran fuera de los límites de centros de población y están asociados al aprovechamiento agropecuario, actividades industriales que deban emplazarse en suelo rural, vivienda rural, vivienda de alojamiento temporal o actividades turístico-ecológicas. Se excluyen de esta categoría los edificios e instalaciones relacionados con el funcionamiento de las infraestructuras mencionadas en la sección 7. Edificios y usos específicos del suelo.
- H. **Edificios y estructuras inadecuadas con el Programa.** Cuando una actividad específica, edificio o instalación no coincide con las normas y mapas mencionados en la sección 7. Edificios y usos específicos del suelo.

- I. **Esquema de zonificación secundaria.** Forma abreviada de referirse a los instrumentos mencionados en el artículo 78. A fracción III.
- J. **Ley Urbana.** Forma abreviada para referirse a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como al Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- K. **Linderos.** Línea real o imaginaria que marca los límites de un terreno o una finca, y lo separa de otros.
- L. **Licencias urbanísticas.** Forma abreviada para referirse a las licencias y autorizaciones mencionadas en el título noveno del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- M. **Local comercial.** Espacio de un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la producción, intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro.
- N. **Polígono de actuación.** Área en proceso o deteriorada que requiere de acciones de protección, restauración, gestión o desarrollo que ayude a mejorar el aprovechamiento del suelo y reactivar la dinámica económica y social de la zona.
- O. **Responsable del Programa.** Persona que ostenta la secretaría técnica del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, cuyas responsabilidades se enuncian a lo largo del documento.

## Sección 3. Administración del Programa

### 3.1. Responsables

- A. La aprobación y modificaciones al Programa le corresponden al Pleno Ayuntamiento de San Sebastián del Oeste. La responsabilidad del seguimiento del Programa recae en el secretario técnico del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico.
- B. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico, espacio ciudadano cuyas responsabilidades para este Programa son dar audiencia de las solicitudes de modificación del Programa y coordinar la consulta pública de esas modificaciones. Las solicitudes serán informadas en reunión del consejo por el secretario técnico, previa presentación por escrito a éste último. Para más información de las funciones o integrantes del Consejo, consulte su reglamento interno.
- C. La Comisión Municipal de Regularización (COMUR), que atiende las solicitudes de regularización y titulación de los fraccionamientos urbanos. Acude al secretario o secretaria técnica de la Comisión para ingresar una solicitud de regularización.
- D. La Procuraduría de Desarrollo Urbano, organismo estatal encargado de asesorar, representar y defender a los ciudadanos de este municipio en la aplicación de la normativa urbanística. También revisa y da procedencia de las solicitudes de regularización presentadas por la COMUR.

- E. La Junta Intermunicipal de Medio Ambiente de Sierra Occidental, que coordina la agenda medioambiental de los municipios de la región. Para más información de las funciones de la Junta, consulte su reglamento interno.
- F. Dentro de sus respectivas competencias, los entes y organismos de la administración pública federal, estatal y municipal, que cooperarán para el desarrollo de las infraestructuras, servicios, equipamientos que prevé este Programa.

### 3.2. Modificaciones al Programa

- A. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano es un documento vivo que debe adaptarse para permitir nuevos proyectos en el municipio y mantener la normativa actualizada.
- B. Motivos para promover modificaciones de cualquiera de los elementos del Programa y que se sujetarán al procedimiento señalado por el Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 98:
  - i. Por agotamiento de las reservas urbanas. La señal de alerta que permitirá diagnosticar este agotamiento será cuando antes del año 2030 se supere en 25% la ocupación de las 58 hectáreas de reservas urbanas programadas para esa fecha.
  - ii. Cuando se produzcan modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que determinen automáticamente la revisión.
  - iii. Cuando se apruebe un documento de ordenación territorial que así lo disponga o lo haga necesario.
  - iv. Cuando sea necesaria la actualización puntual de la zonificación primaria para darle cabida a una inversión privada, mismas que serán tramitadas como lo señala la sección 3.5. Zonificación secundaria promovida por la iniciativa privada.
- C. Las modificaciones al Programa que solo tienen el propósito de subsanar omisiones y mantener actualizadas las regulaciones, que solo se requiere la reintegración de documentos, se rigen conforme a lo siguiente:

Supuesto	Procedencia
Modificaciones que solo inciden en las referencias textuales a la Ley Urbana sin que implique un cambio en los mapas de zonificación.	El Responsable del Programa procederá a enviar una versión actualizada a la Secretaría General para su publicación.
Una norma específica o sentencia deroga alguno de los elementos del documento y sus anexos.	El Responsable del Programa procederá a enviar una versión actualizada a la Secretaría General para su publicación.
Se modifica alguno de los mapas y anexos del Programa a raíz de la publicación de un esquema de zonificación secundaria.	El Responsable del Programa publica en la página de transparencia un mapa de los esquemas de zonificación secundaria aprobados y actualiza el sistema de información geográfica en las páginas de Internet.

Supuesto	Procedencia
Se integra una ficha de un polígono de actuación para la ejecución de la zonificación secundaria, mediante algún sistema de actuación de la acción urbanística, en cualquier tipo de suelo.	El Responsable del Programa procederá a enviar la ficha del polígono de actuación a la Secretaría General, para su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento. Posteriormente, publica la ficha en la página de transparencia.

### 3.3. Instrumentos que derivan del Programa

#### A. Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

- i. Este instrumento culmina el sistema de planeación territorial y da comienzo posterior para la ejecución de obras de urbanización o edificación. Su contenido se regula por el Código Urbano artículos 78.B y 122.
- ii. Será necesario elaborar un Plan Parcial de Desarrollo Urbano en áreas de reserva urbana (RU) definidas por este Programa y que no cuente con un esquema de zonificación secundaria. Su realización correrá a cargo de la persona interesada en urbanizar los terrenos.
- iii. En atención a los artículos 228 y 234 del Código Urbano, será necesario elaborar un plan parcial para desarrollos industriales, comerciales, turísticos, campestres y granjas, que se localicen fuera de los límites de un centro de población. Su procedencia estará determinada por el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional.
- iv. Tendrá que promoverse una actualización puntual en la zonificación primaria cuando exista una contradicción con una propuesta de zonificación secundaria.

#### B. Instrumentos de ejecución de la acción urbanística.

- i. La ejecución de los instrumentos se llevará a cabo por medio de los correspondientes proyectos definitivos de urbanización, proyectos de obras públicas, proyectos de subdivisiones, proyectos de expropiación, proyectos de edificación, entre otros, mencionados en el título noveno del Código Urbano.

### 3.4. Disposiciones reglamentarias aplicables al Programa

- A. La Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.
- B. Programas presupuestarios de las dependencias municipales relacionadas con la gestión territorial y la prestación de servicios públicos.
- C. Ley de Ingresos del Municipio.
- D. Reglamento de Zonificación y Ordenamiento Territorial para el Municipio de San Sebastián del Oeste. Para todo lo no previsto en este, consulte el Reglamento Estatal de Zonificación.
- E. El Programa Anual de Obra Pública del Municipio.

- F. Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos, de observancia obligatoria para la elaboración y actualización de planes y programas de desarrollo urbano.
- G. Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación.

### **3.5. Zonificación secundaria promovida por la iniciativa privada**

- A. Los particulares podrán solicitar que el Ayuntamiento promueva la elaboración de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para el aprovechamiento de sus terrenos. La redacción del mismo será a costa del interesado, será coherente con los contenidos de este Programa y los lineamientos establecidos en la normatividad urbana estatal y municipal.
- B. El proyecto de plan parcial propuesto por el particular será presentado ante la Dirección de Planeación Urbana, quien realizará un estudio técnico y determinará su procedencia o improcedencia de acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional.
- C. Pruebas y documentos que el interesado hará llegar a la dependencia municipal como complemento de su solicitud:
  - i. En Áreas de Reserva Urbana donde no se cuente con una zonificación secundaria, la propuesta de desarrollo urbano sobre los terrenos a urbanizar.
  - ii. En Áreas No Urbanizables, la propuesta de edificaciones rurales e infraestructuras básicas, acordes con el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional.
  - iii. La relación de propietarios del suelo incluido en el área de aplicación del proyecto y los sistemas de acción urbanística para las obras de urbanización y edificación.
  - iv. Cuadro sintético que describa la superficie total a desarrollar una vez finalizadas todas las obras y proyectos, la superficie edificable total y de los usos específicos, y una proyección de las superficies de las áreas de cesión para destinos que habrán de entregarse por la urbanización.
  - v. Documentación gráfica y planos.
- D. La Dependencia Municipal emitirá su resolutive en un plazo máximo de 90 días naturales. En caso de silencio administrativo, se entenderá por rechazada la petición.
- E. El Pleno del Ayuntamiento, a propuesta de la dependencia municipal, emitirá su resolución en dos posibles sentidos:
  - a. Se aprueba que se elabore el proyecto de plan parcial de desarrollo urbano, a costa del interesado.
  - b. Se desestima el proyecto de plan parcial de desarrollo urbano.
- F. El contenido y redacción del Plan Parcial de Desarrollo Urbano promovido por iniciativa privada, será guiado por el **Anexo A. Formato y guión para la redacción de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano** de este Programa.

### 3.6. Reportes, quejas y denuncias

- A. Todos los habitantes tienen el **derecho de denunciar**, ante las autoridades responsables mencionadas en la sección 3.1. *Responsable* de este programa, cualquier edificación y urbanización, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de fincas que contravengan las leyes, reglamentos, o lo contenido en este Programa, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 357 y 357 bis del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- B. En caso de inconformidad con una resolución que emane de alguna dependencia pública o se estima que fue emitida en contra de lo que establece la normatividad, se puede impugnar el acto mediante el **Recurso de Revisión Administrativa** previsto en el artículo 133 de la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Jalisco. Se cuenta con 20 días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se haya recibido la notificación o de cuando se tuvo conocimiento, para promover un Recurso de Revisión Administrativa ante el superior jerárquico del servidor que emitió la resolución. Se deberá presentar un escrito acompañado de las pruebas que se consideren necesarias para demostrar las inconformidades de acuerdo con la sección 4.4. Recursos de Revisión Administrativa de las resoluciones municipales.
- C. En caso de no presentar el recurso de revisión ante el Ayuntamiento, también se puede acudir al **Tribunal de Justicia Administrativa** para presentar una demanda de nulidad en contra de la resolución que se considere que causa alguna afectación, o bien, si la persona interesada está inconforme con la resolución del Recurso de Revisión Administrativa.
- D. Antes de recurrir a un procedimiento judicial en contra de un vecino u organización, se podrá optar por resolver un conflicto mediante un **método alternativo de solución a controversias**, como la mediación, conciliación, arbitraje o negociación. Se puede acudir a uno de los [módulos del Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco](#), o bien, a un [centro público o privado de mediación certificado](#) para más información. Los convenios que se celebren por este medio se equiparán a una sentencia emitida por un juez.
- E. Acude a la **Fiscalía del Estado de Jalisco** para presentar una [denuncia](#) en caso de presenciar alguno de los siguientes delitos contra el desarrollo urbano, previsto en el Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Jalisco, Capítulo VI del Título Décimo Séptimo:
- i. Cuando se vendan o transmitan predios o lotes sin contar con la autorización municipal.
  - ii. Cuando se publicite la venta de lotes que no cuenten con la autorización municipal.
  - iii. Cuando el desarrollador o el servidor público contravenga la zonificación primaria o índice de edificación establecido en los Planes de Desarrollo Urbano.

## Sección 4. Autorizaciones

### 4.1. Información urbanística, opiniones técnicas y certificaciones

#### A. Información del Programa.

- i. La documentación del Programa es información clasificada como fundamental y de obligada transparencia para el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios. Por lo tanto, la publicación de este Programa en la página de Internet del gobierno municipal es oficial y no está sujeta a certificación.
- ii. Cualquier persona tiene el derecho de solicitar los archivos electrónicos del sistema de información geográfica del mapa de zonificación urbana, así como la cartografía oficial del municipio en formatos para su libre edición. Esta información es fundamental para los trámites y licencias urbanísticas con el municipio.

#### B. Opiniones técnicas e informes municipales.

- i. Cualquier opinión o informe técnico relacionado con este Programa o sobre los planes parciales que deban redactarse en desarrollo de éste, será solicitada a los servicios técnicos de la dependencia municipal.
- ii. La opinión o informe se resolverá en un plazo de un mes ampliándose a dos en el caso que existan dudas de interpretación que exijan opiniones de otras entidades públicas.
- iii. Los informes municipales no tienen carácter vinculante, no provocando por ello responsabilidad patrimonial alguna de la administración municipal.
- iv. Si el municipio se declara incompetente o tiene dudas en estas tareas, solicitará asistencia a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial.

#### C. Certificados urbanísticos.

- i. Son documentos de carácter informativo que acreditan las circunstancias urbanísticas de una finca o terreno, en lo que respecta a los planes y programas de desarrollo urbano que se encuentren vigentes<sup>3</sup>. Se clasifican en:
  - **Dictamen de Usos y Destinos**, aplicable cuando no exista un esquema de zonificación secundaria. La solicitud y tiempos de expedición de estos documentos se rigen por el artículo 284 del Código Urbano.
  - **Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos**, cuando exista un esquema de zonificación secundaria. La solicitud y tiempos de

---

<sup>3</sup> Son clasificados por el Código Urbano para el Estado de Jalisco artículo 362 fracción I como actos administrativos declarativos y solo pueden reconocer, sin modificar, la situación jurídica del terreno del solicitante, pero resultan necesarios para iniciar una licencia urbanística.

expedición de estos documentos se rigen por el artículo 284 del Código Urbano.

- ii. Los criterios de regulación ecológica serán observados en los certificados urbanísticos<sup>4</sup>. En caso que el terreno no esté regulado por un esquema de zonificación secundaria, la dependencia municipal certificará dicha situación en el Dictamen de Usos y Destinos, y le solicitará al interesado la elaboración de un plan parcial de desarrollo urbano o la actualización de este Programa.
- iii. Los certificados urbanísticos se consideran nulos si contradicen alguna disposición de este Programa.
- iv. Debido a que no constituyen autorizaciones, el contenido de los certificados urbanísticos no puede modificarse por decisión del Pleno del Ayuntamiento.
- v. El contenido de las certificaciones tiene vigencia indefinida en tanto no se modifiquen las regulaciones urbanísticas que le dieron sustento.

#### **4.2. Acciones sujetas a licencia**

- A. Toda obra de movimiento de tierra, excavación, modificación, reparación, acondicionamiento, demolición, construcción o edificación de cualquier género que se ejecute en propiedad pública, social o privada en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, deberá tramitar una licencia de urbanización o construcción ante la autoridad municipal conforme a las disposiciones del Código Urbano y Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de San Sebastián del Oeste. El solicitante deberá realizar el pago de derechos y/o contribuciones especiales conforme a la Ley de Ingresos.
- B. Se requerirá al interesado que elabore Proyecto Definitivo de Urbanización para promover subdivisiones, construcción de obras de infraestructura, edificios e instalaciones para una actividad económica, tanto en suelo urbanizable como no urbanizable.
- C. Las acciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijadas para cada caso por el Código Urbano y por lo previsto en los reglamentos o disposiciones que sean aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento. Para todo lo no previsto por el Código Urbano, aplica la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.
- D. Las resoluciones de la autoridad respecto de las solicitudes de licencias urbanísticas se hará en la página de transparencia del municipio, al tratarse de información fundamental y de publicación obligatoria.

---

<sup>4</sup> Por disposición de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano artículo 45, así como del Código Urbano para el estado de Jalisco artículos 78.A fracción II inciso c) y 81, el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional es un “documento de aplicación obligatoria y de consulta obligada por los municipios” en el proceso de formulación, aprobación, aplicación y cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano”. En este sentido, la observancia de los criterios de regulación ecológica garantizan que el desarrollo urbano sea congruente con la protección del medio ambiente.

E. Fiscalización y responsabilidades.

- i. La Dependencia Municipal, en su revisión ordinaria de proyectos de urbanización y edificación, observará que los interesados atiendan los Criterios de Regulación Ecológica (**Anexo 5**). Se aclara que dichos criterios no modifican los requisitos para el Proyecto Definitivo de Urbanización que describe el Código Urbano en su artículo 257, sino que orientan el sentido de su aplicación ya que constituyen cargas urbanísticas.
- ii. Los Directores Responsables, por el solo hecho de firmar el proyecto para una solicitud de obra, declara conocer las condiciones reguladas en las presentes normas, aceptando las responsabilidades que deriven de su aplicación. De igual forma el técnico asume las responsabilidades derivadas del incumplimiento de las normas técnicas vigentes tanto en lo que respecta a la obra objeto de licencia como las originadas a terceros, y tanto en la ejecución de la obra como las originadas con posterioridad derivadas de éstas según la legislación específica aplicable.
- iii. El peticionario de la licencia, propietario, promotor, empresario o contratista de obras y el Director Responsable, serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieran por ejecutarlas sin aquélla o con inobservancia de sus condiciones.

### 4.3. Inspección de obras y actividades

- A. El otorgamiento de cualquiera de los tipos de licencias exigirá la realización por parte de los servicios técnicos municipales de las inspecciones de obras, que podrán ser revisadas si las circunstancias lo aconsejaren a juicio del órgano otorgante y que en cualquier caso deberán incluirse como mínimo:

Tipo de licencia	Momentos
Licencias de urbanización	En su primer trazo de calles. Al comienzo de la obra. A mitad del plazo de ejecución de las obras. A la terminación de las obras.
En las licencias de obras de edificación	Al final de la cimentación. Al menos una antes de cubrir aguas. Al cubrir aguas. Al final de la obra.
En las licencias de funcionamiento de giro	Una vez al año, al menos.
En licencias de subdivisión o relotificación	Al final de la acción

- B. En cada uno de estos períodos el supervisor municipal comprobará que la obra se ajusta a las condiciones de la licencia, extendiendo por duplicado volantes de conformidad si así resultase de la inspección, o suspendiendo los trabajos o la actividad en caso contrario.
- C. La Dependencia Municipal podrá inspeccionar las obras y actividades en cualquier momento fuera de los períodos obligatorios fijados en la licencia otorgada para verificar el cumplimiento de las obligaciones en materia ambiental<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> La Suprema Corte de Justicia de Nación determinó que “no es necesario que se establezca el alcance temporal respecto del cual se verificará el cumplimiento de las obligaciones en materia

- D. En sus ámbitos de competencia, las dependencias del Gobierno Federal y el Gobierno de Jalisco realizarán las inspecciones de las materias de su competencia.

#### **4.4. Recursos de Revisión Administrativa de las resoluciones municipales**

- A. Corresponde a la Sindicatura resolver los recursos de Revisión Administrativa en materia de desarrollo urbano, promovidos en contra de las autorizaciones y certificados emitidos por la Dependencia Municipal.
- B. La Sindicatura resolverá a partir de las interpretaciones de los reglamentos municipales y de las evidencias técnicas presentadas por el interesado, analizando si existe error en la autorización o certificación impugnada.
- C. Límites del Recurso de Revisión Administrativa.
- i. La resolución no podrá tener como consecuencia la autorización para ejecutar una acción urbanística que contravenga los programas y planes de desarrollo urbano vigentes, sino que sólo puede fundarse en errores de interpretación por parte de los técnicos municipales.
  - ii. En caso de que el promovente acredite sus argumentos y demuestre que las autorizaciones o certificaciones presentaban un error, la resolución del Recurso de Revisión ordenará la emisión de un nuevo documento donde se subsanen los errores.
  - iii. Si se requiere de modificaciones a la zonificación primaria o secundaria, se resolverá que el interesado debe tramitar una actualización puntual de la zonificación primaria, conforme la sección 3.5.
  - iv. El criterio de la resolución adoptada no puede modificarse en un año, contado a partir de la fecha de emisión del acto administrativo.

## **Sección 5. Implementación y evaluación**

### **5.1. Cartera de programas, proyectos, acciones y sus plazos**

- A. La cartera de proyectos que se presenta en el Anexo 3. Proyectos Estratégicos que compila las obras que se tienen previstas o están en ejecución al momento de la redacción de este Programa. La información proviene de proyectos que el Gobierno Municipal y del Gobierno del Estado de Jalisco, las propuestas de la ciudadanía que participó en los talleres participativos y la consulta pública, así como por las áreas de oportunidad y problemáticas detectadas por el equipo técnico que elaboró el presente programa.
- B. El listado de proyectos que aquí se enlistan, constituyen una línea base que deberá revisarse, modificarse y retroalimentarse de forma constante por los miembros del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.
- C. En el caso de la **obra pública**, el municipio incorporará la cartera de proyectos que aquí se contiene al Programa Anual de Obra Pública. La oficina de Obras Públicas

---

ambiental, pues si la visita tiene como finalidad verificar la existencia de posibles daños al ambiente, tales violaciones no están sujetas a temporalidad alguna". Tesis jurisprudencial 2023735.

justificará los proyectos de obra pública con base en los objetivos que este documento enuncia. Lo anterior en observancia de la Ley de Obra Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, sobre la congruencia que debe guardar la obra pública, su programación y ejecución, con las disposiciones de los planes y programas de desarrollo urbano (artículos 18 numeral 2 y 20 numeral 1 y 2, así como de su reglamento en los artículos 21 párrafo segundo y tercero, 22, 33 y 55).

- D. La cartera de proyectos también incluye la propuesta de **mejora regulatoria** de los reglamentos municipales en materia de asentamientos humanos, que deben conducirse por el programa anual de mejora regulatoria.

## 5.2. Polígonos de actuación

Los polígonos de actuación se refieren a una zona específica del territorio que ha sido delimitada con el propósito de llevar a cabo un proyecto de desarrollo, renovación, construcción o mejora en esa área específica. Estos proyectos pueden incluir la construcción de viviendas, infraestructuras públicas, zonas verdes, equipamientos urbanos, entre otros.

Dentro de un polígono de actuación, las regulaciones pueden especificar aspectos como la densidad de construcción, el uso del suelo, la altura máxima de los edificios, las áreas verdes requeridas y otros detalles importantes para asegurar que el desarrollo sea coherente con los objetivos de planificación urbana.

- A. Este Programa establece polígonos de actuación para llevar a cabo acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento y conservación de las áreas y las actividades económicas implantadas en suelo rural o no urbanizable.
- B. Los polígonos de actuación considerados para este PMDU se encuentran delimitados en el mapa de zonificación primaria, cualquier persona interesada en desarrollar sus terrenos en las actividades previstas por el ordenamiento ecológico, pueden solicitar ante el Ayuntamiento la declaratoria de un polígono de actuación.
- C. El contenido y redacción de estos polígonos será mediante fichas técnicas, guiado por el Anexo B.

## 5.3. Financiación del programa

- A. La Secretaría de Infraestructura y Obra Pública del Gobierno de Jalisco cuenta con recursos concursables para el desarrollo de proyectos de infraestructura, como el “Fondo Común Concursable para la Infraestructura” y el “Fondo Complementario para el Desarrollo Regional”. Sin embargo, el financiamiento estatal puede desprenderse por medio de otros proyectos estratégicos que inciden e impactan en el territorio de manera significativa, y que generan sinergias con las estrategias y lineamientos del presente Programa. Estos recursos son ejercidos directamente por las unidades ejecutoras del gasto del Gobierno de Jalisco y muchos de estos son proyectos que se alinean de múltiples formas a los objetivos establecidos.
- B. Ley de Ingresos Municipal

Para el cobro de impuestos, derechos, productos, aprovechamientos y contribuciones de carácter municipal, con la intención de incentivar o desincentivar el desarrollo urbano que se quiere inducir. Se podrá utilizar alguno de los siguientes mecanismos:

**i. Cobro por contribuciones especiales por el incremento de los Coeficientes de Ocupación del Suelo y Coeficientes de Utilización del Suelo.**

Se prevé un cobro por contribuciones especiales a las acciones urbanísticas de edificación en zonas donde este Programa determinó necesario incrementar la densidad y consolidación urbana, en barrios de baja densidad de población con déficit de infraestructura. Para tales fines, las personas interesadas en edificar más metros cuadrados que la edificabilidad básica permitida en la zonificación secundaria, asumirán el costo incremental del ajuste de la capacidad de las infraestructuras y servicios administrados por el ayuntamiento, en atención a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (artículo 59 párrafo tercero fracción II inciso b).

La Ley de Ingresos fijará una tarifa por metro cuadrado y dicho concepto formará parte de la orden de pago de las licencias urbanísticas, que se entenderá adicional al cobro de derechos exigibles por la revisión de proyectos y supervisión de construcciones. Las normas de control de la urbanización y la edificación de la zonificación secundaria señalará la superficie edificable objeto de cobro por contribuciones especiales a través del Incremento en el Coeficiente de Ocupación del Suelo (en adelante, ICOS) y el Incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo (en adelante, ICUS). La superficie de desplante de los edificios en el lote, que exceda el COS básico, será sujeta a cobro por ICOS. De igual manera la superficie edificada que exceda el CUS básico será sujeta a cobro por ICUS. Los recursos obtenidos por concepto de contribuciones especiales serán aplicados en el presupuesto anual para la optimización de los servicios públicos y el financiamiento de obras públicas.

**ii. Cambio en el cobro por derechos de revisión de proyectos e inspecciones de obra.**

La Ley de Ingresos reformulará sus tarifas de derechos de revisión y supervisión de obras para relacionarlo con los gastos que se generen con motivo de la organización y funcionamiento de la prestación del servicio proporcionado. Es decir, se dejará de relacionar estos montos con el tamaño de la obra que se supervisa para ser coherente con el principio de equidad tributaria.

**C. Financiamiento de las obras de urbanización faltantes de los asentamientos humanos irregulares**

- i. Los asentamientos humanos que el mapa de zonificación primaria clasifique como Áreas Urbanizadas de urbanización progresiva (AU-UP), se declaran áreas de beneficio para la regulación y titulación de predios.
- ii. El Ayuntamiento celebrará **convenios de regularización** con los comités de vecinos para completar las obras de urbanización faltantes, incompletas o deficientes. La modalidad de ejecución de las acciones urbanísticas es por objetivo social, es decir, el financiamiento se hará con aportaciones tanto del gobierno como de los vecinos y poseedores del suelo. En caso de las urbanizaciones irregulares que no hayan aportado Áreas de Cesión para Destinos, la Tesorería acordará en el convenio la imposición de un crédito fiscal para la sustitución de las mismas.

#### 5.4. Programas presupuestarios municipales

- A. El programa presupuestario<sup>6</sup> Es un instrumento de planeación financiera a corto plazo de obligada formulación para todas las oficinas públicas del país. Las oficinas de la administración pública encargadas de la provisión de servicios públicos deberán incorporar dentro de sus programas presupuestarios, los componentes y actividades que resulten necesarias en las **Matrices de Indicadores para Resultados (MIR)**, con el fin de asimilar lo establecido en el PMDU dentro de la operación de la dependencia.
- B. Durante el proceso de elaboración del presupuesto de egresos del municipio se revisarán las prioridades de gasto para garantizar el cumplimiento de lo que aquí se contempla. Dado que son varias las dependencias del Ayuntamiento relacionadas con la ejecución de este Programa, el Responsable del Programa propondrá a la Tesorería las modificaciones al gasto público para dar cumplimiento a los objetivos del Programa y se coordinará con otras oficinas del Ayuntamiento relacionadas con la implementación de las acciones previstas.
- C. Lo anterior debe ocurrir dentro de los plazos y procedimientos descritos en la Ley General de Contabilidad Gubernamental, la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco y demás normatividad aplicable.

#### 5.5. Evaluación y rendición de cuentas

- A. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano establece indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de sus objetivos y metas.
- B. La responsabilidad para evaluar el presente documento recae en el **Responsable del Programa**. Si bien las competencias y actividades del Programa recaen en varias dependencias, será éste el que agrupe y coordine los resultados.
- C. La estrategia de evaluación busca medir si a lo largo de los años: a) la urbanización ocurre de la forma prevista por la propuesta de zonificación primaria; b) se incrementa la satisfacción de los servicios básicos; c) los habitantes, empresas y organizaciones se involucran en la ejecución del Programa y; d) se incrementa el avance de los derechos humanos de los habitantes.
- D. El Responsable del Programa presentará ante el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico, el **informe anual de avances y resultados del programa**<sup>7</sup> que contempla un análisis de la evolución de cada uno de los indicadores contemplados en la matriz, haciendo hincapié en los avances y retrocesos, así como en una agenda de mejora para la implementación adecuada del Programa.
- E. Los resultados de la evaluación serán presentados en la página de transparencia del municipio.

---

<sup>6</sup> Antes llamado Programa Operativo Anual

<sup>7</sup> Por disposición de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, artículo 11 fracción XXI, las autoridades municipales deben "Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano".

## Sección 6. Zonificación primaria

La propuesta de zonificación primaria de este Programa Municipal de Desarrollo Urbano se hizo con base en las políticas ambientales, usos compatibles, lineamientos ecológicos y criterios de regulación ecológica de la propuesta de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región Sierra Occidental.

### 6.1. Límites de los centros de población

El mapa determina los **tres tipos** de asentamientos humanos, los cuales se describen en la siguiente tabla. Las urbanizaciones fuera de los límites de centro de población deben tramitar un esquema de zonificación secundaria siempre y cuando la urbanización tenga un uso distinto al habitacional.

Tipo	Nombre	Instrumento rector	Habitantes
Centros de población urbano	San Felipe de Híjar	Sección 7.1 de este Programa	1,005
	San Sebastián del Oeste		632
Centros de población rural	Amatanejo	Sección 7.2 de este Programa	164
	Cofradía de Santa Cruz de Camotlán		145
	Copales		103
	El Carrizo		297
	La Estancia de los Landeros		317
	La Tortuga		220
	Pueblito San Pablo		201
	San Isidro		131
	Santiago de Pinos		566
Soyatán	176		
Vivienda rural	Resto de localidades rurales	Sección 7.3 de este Programa	1,129

### 6.2. Clasificación de áreas

Clasificación de áreas	Subclasificación de áreas	Clave en el mapa
Urbanizada	Incorporada	AU
	De urbanización progresiva	AU-UP
	De protección al patrimonio	AU-PP
Urbanizable	Reserva a corto plazo	RU-CP
	Reserva a mediano plazo	RU-MP

	Reserva a largo plazo	RU-LP
<b>No urbanizable</b>	De protección	NU- ANP
	De preservación y restauración	NU-P
	De protección a cauces y cuerpos de agua	NU-CA
	De aprovechamiento agropecuario	NU-AG

### **6.2.1. Áreas urbanizadas, clave AU**

Se clasificó de esta manera al suelo ocupado por asentamientos humanos que ya cuentan con redes de infraestructura, equipamientos y servicios, dentro de los límites de los centros de población, o que están en proceso de obtener la aceptación de dichos servicios por parte del Ayuntamiento. El Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial clasifica estas áreas en la política de aprovechamiento urbano. Se subdividen en:

#### **A. Incorporadas, sin subclave.**

Áreas urbanizadas donde esta autoridad municipal ha recepcionado oficialmente las obras de urbanización y el expediente ha quedado inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.

Para toda la urbanización anterior al decreto 9580 del año 1977 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Jalisco, se entenderá como incorporadas a los predios o lotes que cumplan con todas y cada una de las siguientes condiciones:

- Cuentan con acceso rodado a una vía pública asfaltada o con algún recubrimiento permanente como adoquín o empedrado. No justificarán la dotación de este servicio el acceso rodado desde las vías interurbanas ni aquellas que no cuenten con banquetas.
- Que por vía pública discurra la red de suministro de agua potable suministrada por la Dirección General de Servicios Públicos Municipales<sup>8</sup>. No justificarán la dotación de este servicio las conducciones de abastecimiento públicos a puntos de regulación general (depósitos, estaciones de bombeo, válvulas generales de regulación, etcétera).
- Que por vía pública discurra red de drenaje de aguas residuales domésticas, la cual esté conectada con el sistema público de tratamiento de aguas. No se justificará la dotación de este servicio en ausencia de sistema de tratamiento de aguas residuales ni por conexión con sistemas de drenaje no domésticos.
- Que por vía pública discurra la red de suministro de energía eléctrica en baja tensión. No se justificará la dotación de este servicio la cercanía de redes de distribución en mediana y alta tensión.

Las áreas urbanizadas incorporadas pueden ser sujetas a acciones de conservación, mejoramiento y renovación. Para ésta última, se deberá tramitar licencia de urbanización y ésta podrá ser ejecutada por cualquier modalidad de la acción urbanística.

#### **B. De urbanización progresiva, subclave UP**

<sup>8</sup> O la entidad que la sustituye.

Aquellos lotes, predios o fraccionamientos con diferentes grados de informalidad por la irregularidad de la tenencia de la tierra, o por la carencia de alguno de los servicios públicos mencionados en el inciso anterior, que hayan sido ejecutadas mediante cualquiera de las modalidades de la acción urbanística que prevé la Ley Urbana y que aún están pendientes de la ejecución o entrega-recepción administrativa de las obras de urbanización para merecer la condición de incorporadas.

El procedimiento de incorporación de estos casos se rige por la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco. Estas últimas se declaran de utilidad pública y se ejecutarán por los sistemas de acción urbanística por objetivo social<sup>9</sup> o concertación.

En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla o, en su caso, corresponderá a los adquirentes de los terrenos.

### **C. De Protección al Patrimonio Histórico y Cultural, subclave PP.**

Son todos aquellos inmuebles o áreas cuya traza urbana y edificaciones de relevancia histórica, fisonómica, artística o cultural están bajo protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas. Artísticos e Históricos y el control del Instituto Nacional de Antropología e Historia, INAH; así como del Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, regulados mediante planes, programas y reglamentos municipales.

Las fincas o predios que pretendan realizar alguna modificación o construcción dentro de este polígono deberán de solicitar el visto bueno del proyecto a la Secretaría de Cultura.

Se aplica a la Zona de Protección del Centro Histórico ubicado en la cabecera municipal San Sebastián del Oeste. En el mapa se señala el polígono oficial en línea roja punteada.

#### **6.2.2. Áreas de reserva urbana, clave RU.**

Se clasificó como urbanizable a los terrenos vacantes, desprovistos de procesos de urbanización, donde este programa dispone el crecimiento urbano debido a que cuenta con características físicas y ambientales adecuadas para la construcción. No cuentan con riesgos para la población y además son contiguas al centro de población, por ello el Programa de Ordenamiento Ecológico las clasifica con política de aprovechamiento urbano. En estas áreas corresponderá al Ayuntamiento promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística.

Debido al tamaño de los centros de población del municipio, no se prevé una programación temporal en plazos. Por cumplimiento del criterio de regulación

---

<sup>9</sup> Los propietarios o poseedores de los lotes son responsables solidarios en la realización de obras de urbanización, conforme el Código Urbano para el Estado de Jalisco artículo 331.

ecológica Ah22<sup>10</sup> y la Ley Urbana<sup>11</sup>, solo procederán las licencias de urbanización cuando se promuevan en terrenos contiguos y adyacentes a las áreas urbanizadas. Se exceptúan los usos no habitacionales.

### **6.2.3. Áreas no urbanizables, clave NU.**

Se clasificó como no urbanizable a los terrenos que se ubican fuera de los límites del centro de población y que proporcionan servicios ambientales relevantes, lo que hace necesario conservar su integridad funcional. También se excluyen los terrenos que presentan riesgos no mitigables para la urbanización.<sup>12</sup>

La protección, preservación, restauración y aprovechamiento de actividades económicas, queda sujeto a las leyes en materia del equilibrio ecológico y protección al ambiente, protección civil, desarrollo agrario, rural y otras disposiciones aplicables. En ese sentido, las estructuras, edificaciones, infraestructuras y usos de suelo procederán de conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional y los diversos programas de aprovechamiento que forman parte de los decretos de protección ambiental. Por otro lado, la zonificación primaria del presente Programa Municipal de Desarrollo Urbano se establece en congruencia con las áreas de protección ambiental y de alto riesgo no urbanizable, así como lo especifica la LGAHOTDU en su artículo 59, fracción II<sup>13</sup>. La tramitación de acciones urbanísticas se rige de acuerdo con las siguientes políticas de la siguiente manera:

#### **A. De Áreas Naturales Protegidas, clave ANP**

Este Programa considera la Cuenca Alimentadora del Distrito Nacional de Riego 043 Estado de Nayarit (C.A.D.N.R.043). El primer decreto fue publicado el 3 de agosto de 1949 y se asignó a un acuerdo de recategorización el 7 de noviembre del 2002. Esta área es administrada por la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas bajo la categoría de Área de Protección de los Recursos Naturales Zona Protectora Federal. Con fundamento en lo establecido en el artículo 28 fracción XI de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, así como el artículo 5 inciso S) del Reglamento de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, previo a la realización de cualquier obra o actividad dentro de estas áreas, se requiere la autorización en materia de impacto ambiental. Sin embargo, esta no es una subclasificación del suelo ya que esta ANP no cuenta con un Programa de Manejo. En el mapa se señala el polígono oficial en línea verde punteada.

#### **B. De preservación y restauración.**

---

<sup>10</sup> “La urbanización para uso habitacional deberá ocurrir en terrenos contiguos y adyacentes a las Áreas Urbanizadas en un Centro de Población. Se entenderá por terreno contiguo o adyacente cuando uno de sus linderos colinda con un predio, lote o vialidad clasificada como Área Urbanizada, conforme los mapas de zonificación primaria”.

<sup>11</sup> Artículo 56 la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

<sup>12</sup> Para más información consulte el Apéndice de riesgos.

<sup>13</sup> Se respetarán primordialmente las Áreas Naturales Protegidas y el Programa de Manejo vigente de la misma cuando entre en vigor, así como lo establece la LGAHOTDU en el artículo 50.

Aquellos terrenos que el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional determinó que es necesario preservar y restaurar para que las actividades económicas de la región sigan siendo viables en el largo plazo. Áreas boscosas, selvas, vegetación acuática y corredores biológicos, servidumbres de bosques y selvas, pastizales y suelo desnudo.

Son admitidas la viviendas rurales y edificios vinculados con el aprovechamiento de una actividad del sector primario.

<b>Actividades que pueden desarrollarse siempre que el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional determine compatibilidad para la Unidad de Gestión Ambiental</b>				
<b>Actividad</b>	<b>Coefficientes</b>	<b>Áreas de cesión</b>	<b>Cargas urbanísticas</b>	<b>Trámites y estudios vinculados</b>
<b>Agricultura protegida</b>	<b>COS:</b> 0.7 (invernadero) <b>CUS:</b> 0.05 (edificios) <b>Superficie mínima de lote:</b> 2,000 m <sup>2</sup> <b>Superficie máxima de lote:</b> 40,000 m <sup>2</sup>	6%	o	Proyecto definitivo de urbanización / Manifestación de impacto ambiental / Título de concesión de extracción y descarga de agua
<b>Aserraderos y almacenamiento</b>	<b>COS:</b> 0.10 <b>CUS:</b> 10.50 m <sup>3</sup> <b>Superficie mínima de lote:</b> 5,000m <sup>2</sup> <b>Superficie máxima de lote:</b> 80,000 m <sup>2</sup>	6%	a, b, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n	Proyecto definitivo de urbanización / Manifestación de impacto ambiental / Título de concesión de extracción y descarga de agua / Estudio de riesgo ambiental por materiales combustibles / Programa Específico de Protección Civil o Programa de Prevención de Accidentes / Dictamen de movilidad urbana o Impacto al tránsito. / Licencia de construcción / Licencia de funcionamiento de giro
<b>Casas de campo o cabañas</b>	<b>COS:</b> 0.16 <b>CUS:</b> 0.32 <b>Superficie mínima de lote:</b> 1,600m <sup>2</sup>	11%	a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, n	Plan Parcial de Desarrollo Urbano / Proyecto definitivo de urbanización / Manifestación de impacto ambiental / Polígono de actuación en caso de incorporar otros usos / Licencia de Construcción
<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Máximo 1 vivienda por hectárea.</li> <li>b. Se deberá contar con barreras naturales en el perímetro del predio, lote o parcela, conformadas por arbolado de follaje perenne, nativo y de mínimo 2 metros de altura, plantados de 2 a 3 metros de cada uno, con la finalidad de disminuir los impactos generados.</li> <li>c. Se deberá de contar con la propuesta de instalación de áreas verdes que cubran al menos el 10% de la superficie total del predio, lote o parcela.</li> <li>d. Se deberá destinar al menos el 15% de la superficie no utilizada para implementar obras para la captación, reutilización y/o absorción de agua pluvial, sin alterar el flujo natural de las escorrentías.</li> <li>e. Se deberá contar con un sitio acondicionado de acuerdo a la normatividad para el acopio y almacenamiento temporal de residuos sólidos urbanos, residuos de manejo especial y/o residuos peligrosos, según sea el caso, con la capacidad suficiente para almacenar la totalidad de los residuos producidos y que permita un correcto manejo y recolección.</li> <li>f. Todas las obras de arborización deberán realizarse con vegetación nativa, de preferencia local, y que tenga bajos requerimientos de mantenimiento en cuanto a podas, manejo de plagas y riego.</li> <li>g. En la instalación de nuevas luminarias temporales o permanentes, utilizar luces Cutt-off o semi cut-off que sean dirigidas hacia abajo, para evitar la iluminación hacia el cielo u otras áreas fuera del proyecto, y evitar dirigir las hacia zonas de descanso o habitacionales y zonas arboladas o vegetación natural.</li> <li>h. Se deberá instalar señalética de manera permanente para la protección de flora y fauna en el sitio.</li> <li>i. Se deberán instalar pasos de fauna y demás infraestructura verde que permita el tránsito de medianos y pequeños mamíferos, así como de otros pequeños vertebrados. De manera general, se deberá instalar un paso de fauna por cada 3 km lineales de construcción.</li> <li>j. Toda infraestructura donde se lleven a cabo actividades que generen lixiviados o residuos peligrosos deberán</li> </ul>				

Actividades que pueden desarrollarse siempre que el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional determine compatibilidad para la Unidad de Gestión Ambiental				
Actividad	Coeficientes	Áreas de cesión	Cargas urbanísticas	Trámites y estudios vinculados
				de contar con una superficie impermeabilizada con la finalidad de que éstos no se infiltren en el manto freático.
				k. Las construcciones del sector privado, público y residencial deberán disminuir la carga térmica (orientación, ventilación cruzada, material de construcción con aislamiento térmico, pintura blanca en el techo, parasoles externos, entre otros).
				l. Deberán tener un medidor de agua de acuerdo a la NOM NMX-AA-179-SCFI-2018.
				m. La actividad se deberá llevar a cabo a partir de una distancia de 500 m de los centros de población o áreas urbanizadas.
				n. Se deberá de contar con fosa séptica o biodigestor al interior del predio, lote o parcela.
				o. Será necesario promover Plan Parcial de Desarrollo Urbano si el proyecto contempla más de 4 hectáreas de superficie de invernaderos o si en un radio de 2 kilómetros se supere esta cifra.

### C. De aprovechamiento agropecuario.

Comprende aquellos terrenos donde se desarrollan actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia.

En estas zonas se permiten los usos o actividades especiales mencionados en el artículo 40 del Reglamento Estatal de Zonificación, siempre y cuando el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional lo determine factible. La aprobación de la ubicación de estas actividades deberá de contar con la factibilidad en el análisis de aptitud territorial previsto en los instrumentos de mayor jerarquía de acuerdo con el artículo 41 del reglamento. La siguiente tabla muestra el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).

Actividades que pueden desarrollarse siempre que el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional determine compatibilidad para la Unidad de Gestión Ambiental				
Actividad	Coeficientes	Áreas de cesión	Cargas urbanísticas	Trámites y estudios vinculados
<b>Agricultura protegida</b>	<b>COS:</b> 0.7 (invernadero) <b>CUS:</b> 0.05 (edificios) <b>Superficie mínima de lote:</b> 2,000 m <sup>2</sup> <b>Superficie máxima de lote:</b> 40,000 m <sup>2</sup>	6%	p	Proyecto definitivo de urbanización / Manifestación de impacto ambiental / Título de concesión de extracción y descarga de agua / Licencia de funcionamiento de giro
<b>Agroindustria</b>	<b>COS:</b> 0.6 <b>CUS:</b> 10.5 m <sup>3</sup> <b>Superficie mínima de lote:</b> 2,000 m <sup>2</sup> <b>Superficie máxima de lote:</b> 40,000 m <sup>2</sup>	13%	b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m	Proyecto definitivo de urbanización / Manifestación de impacto ambiental / Título de concesión de extracción y descarga de agua / Estudio de riesgo ambiental por materiales combustibles / Dictamen de movilidad urbana o Impacto al tránsito / Licencia de funcionamiento de giro
<b>Aserraderos y almacenamiento</b>	<b>COS:</b> 0.10 <b>CUS:</b> 10.50 m <sup>3</sup> <b>Superficie mínima de lote:</b> 5,000m <sup>2</sup>	6%	b, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, o	Proyecto definitivo de urbanización / Manifestación de impacto ambiental / Título de concesión de extracción y descarga de agua / Estudio de riesgo ambiental por

**Actividades que pueden desarrollarse siempre que el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional determine compatibilidad para la Unidad de Gestión Ambiental**

<b>Actividad</b>	<b>Coefficientes</b>	<b>Áreas de cesión</b>	<b>Cargas urbanísticas</b>	<b>Trámites y estudios vinculados</b>
	<b>Superficie máxima de lote:</b> 150,000 m <sup>2</sup>			materiales combustibles / Programa Específico de Protección Civil o Programa de Prevención de Accidentes / Dictamen de movilidad urbana o Impacto al tránsito. / Licencia de construcción / Licencia de funcionamiento de giro
<b>Casas de campo o cabañas</b>	<b>COS:</b> 0.16 <b>CUS:</b> 0.32 <b>Superficie mínima de lote:</b> 1,600m <sup>2</sup>	11%	a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n	Plan Parcial de Desarrollo Urbano / Proyecto definitivo de urbanización / Manifestación de impacto ambiental / Polígono de actuación en caso de incorporar otros usos / Licencia de Construcción
<b>Comercios y servicios complementarios a vialidades regionales</b>	<b>COS:</b> 0.5 <b>CUS:</b> 0.5 <b>Superficie mínima de lote:</b> 10,000 m <sup>2</sup>	13%	b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n	Proyecto definitivo de urbanización / Polígono de actuación en caso de incorporar otros usos / Licencia de construcción / Licencia de funcionamiento de giro
<b>Industria y almacenamiento</b>	<b>COS:</b> 0.7 <b>CUS:</b> 10.50 m <sup>3</sup> <b>Superficie mínima de lote:</b> 1,000m <sup>2</sup> <b>Superficie máxima de lote:</b> 8,000 m <sup>2</sup>	13%	b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m	Proyecto definitivo de urbanización / Manifestación de impacto ambiental / Título de concesión de extracción y descarga de agua / Estudio de riesgo ambiental por materiales combustibles / Programa Específico de Protección Civil o Programa de Prevención de Accidentes / Dictamen de movilidad urbana o Impacto al tránsito. / Licencia de construcción / Licencia de funcionamiento de giro
<b>Granjas y huertos</b>	<b>COS:</b> 0.2 <b>CUS:</b> 0.4 <b>Superficie mínima de lote:</b> 4,000m <sup>2</sup> <b>Superficie máxima de lote:</b> 10,000m <sup>2</sup>	6%	a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m	Proyecto definitivo de urbanización / Licencia de construcción

- a. Máximo 4 viviendas por hectárea
- b. Se deberá contar con barreras naturales en el perímetro del predio, lote o parcela, conformadas por arbolado de follaje perenne, nativo y de mínimo 2 metros de altura, plantados de 2 a 3 metros de cada uno, con la finalidad de disminuir los impactos generados.
- c. Se deberá de contar con la propuesta de instalación de áreas verdes que cubran al menos el 10% de la superficie total del predio, lote o parcela.
- d. Se deberá destinar al menos el 15% de la superficie no utilizada para implementar obras para la captación, reutilización y/o absorción de agua pluvial, sin alterar el flujo natural de las escorrentías.
- e. Se deberá contar con un sitio acondicionado de acuerdo a la normatividad para el acopio y almacenamiento temporal de residuos sólidos urbanos, residuos de manejo especial y/o residuos peligrosos, según sea el caso, con la capacidad suficiente para almacenar la totalidad de los residuos producidos y que permita un correcto manejo y recolección.
- f. Todas las obras de arborización deberán realizarse con vegetación nativa, de preferencia local, y que tenga bajos requerimientos de mantenimiento en cuanto a podas, manejo de plagas y riego.
- g. En la instalación de nuevas luminarias temporales o permanentes, utilizar luces Cutt-off o semi cut-off que sean dirigidas hacia abajo, para evitar la iluminación hacia el cielo u otras áreas fuera del proyecto, y evitar dirigir las hacia zonas de descanso o habitacionales y zonas arboladas o vegetación natural.
- h. Se deberá instalar señalética de manera permanente para la protección de flora y fauna en el sitio.
- i. Se deberán instalar pasos de fauna y demás infraestructura verde que permita el tránsito de medianos y pequeños mamíferos, así como de otros pequeños vertebrados. De manera general, se deberá instalar un paso de fauna por cada 3 km lineales de construcción.
- j. Toda infraestructura donde se lleven a cabo actividades que generen lixiviados o residuos peligrosos deberán

Actividades que pueden desarrollarse siempre que el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional determine compatibilidad para la Unidad de Gestión Ambiental				
Actividad	Coeficientes	Áreas de cesión	Cargas urbanísticas	Trámites y estudios vinculados
de contar con una superficie impermeabilizada con la finalidad de que éstos no se infiltren en el manto freático.				
k. Las construcciones del sector privado, público y residencial deberán disminuir la carga térmica (orientación, ventilación cruzada, material de construcción con aislamiento térmico, pintura blanca en el techo, parasoles externos, entre otros).				
l. Deberán tener un medidor de agua de acuerdo a la NOM NMX-AA-179-SCFI-2018.				
m. La actividad se deberá llevar a cabo a partir de una distancia de 500 m de los centros de población o áreas urbanizadas.				
n. Se deberá de contar con fosa séptica o biodigestor al interior del predio, lote o parcela.				
o. Máximo 1 vivienda por hectárea.				
p. Será necesario promover Plan Parcial de Desarrollo Urbano si el proyecto contempla más de 4 hectáreas de superficie de invernaderos o si en un radio de 2 kilómetros se supere esta cifra.				

Ejemplo: En un predio de 100 hectáreas que se encuentra en una UGA cuyo porcentaje máximo de aprovechamiento y desmonte es del 15% con las densidades aplicables al uso turístico campestre, el cálculo de la densidad permitida se deberá hacer con base en las 15 hectáreas que representan el terreno aprovechable. Si se toma en cuenta el caso del turístico campestre, que permite 4 viviendas por hectárea, se obtiene un máximo de 60 viviendas en toda la UGA o predio. La superficie restante se deberá mantener en condiciones naturales. La altura varía dependiendo del resultado de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

#### D. De protección a cauces y cuerpos de agua, subclave CA

Se señala la zona federal de los cauces, escurrimientos y cuerpos de agua cuyo funcionamiento se considera estratégico para la región. Dichas áreas se establecieron según la Ley de Aguas Nacionales y se consideran áreas no urbanizables. Su aprovechamiento deberá estar regulado por la Comisión Nacional del Agua.

### 6.3. Sistemas urbanos

Se refieren a las complejas redes de interacciones, componentes y procesos que caracterizan a las áreas urbanas. Estos sistemas comprenden una variedad de elementos interconectados que trabajan en conjunto para mantener y gestionar el funcionamiento de las comunidades.

#### 6.3.1. De espacios públicos y equipamientos

- A. Los espacios públicos deberán de cumplir con lo establecido por la [NOM-001-SEDATU-2021](#) entendiéndose por ésta a las áreas consideradas como espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo de acceso generalizado y libre tránsito.
- B. La distancia máxima de la vivienda que deberá de cumplir el espacio verde para su cobertura de acuerdo a la escala de servicio deberá de ser:

Área	Clasificación	Distancia máxima de la vivienda

		<b>a un espacio público aislado</b>	<b>a dos o más espacios públicos</b>
hasta 2 ha	A-1	400 metros	500 metros
2 a 5 ha	B-2	600 metros	800 metros
5 a 10 ha	C-3	800 metros	1,200 metros
10 a 50 ha	D-4	2,000 metros	2,500 metros

a. El subsistema de parques y áreas verdes se muestra en el Anexo E.

b. Efectos:

- i. Los edificios e instalaciones que se encuentren dentro de un terreno clasificado como espacio público y si su utilización específica es contraria al propósito del servicio público que presta el espacio, se consideran como edificios inadecuados con el programa<sup>14</sup> y deberán acercarse al municipio para regularizar el estado del predio.
- ii. Las áreas públicas no edificadas que pertenezcan a un equipamiento deberán integrarse al sistema de espacios públicos de acuerdo a las normas oficiales mexicanas.
- iii. Los dueños o promotores de acciones urbanísticas deberán integrar un registro de espacios públicos, respetando los criterios requeridos por las normas oficiales mexicanas, en el área inmediata o en el área que les indique la autoridad municipal como parte de la documentación complementaria que forma parte del Proyecto Definitivo de Urbanización. En el caso de un Plan Parcial, se deberá realizar dicho registro en el área de aplicación.

d. Normas de espacios verdes.

Se recurre a las normas oficiales mexicanas, todo aquello no previsto se rige por lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación.

C. El equipamiento urbano deberá de cumplir con lo establecido por la [NOM-002-SEDATU-2022](#) entendiéndose por éste al conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.

a. Efectos.

- i. Los propietarios de predios en donde se promueve un equipamiento de administración privada deberá acercarse al municipio y a la secretaría que administra el subsistema del equipamiento en cuestión para acotar las condiciones específicas del proyecto.

<sup>14</sup> Inciso g de la sección 2.6 del presente programa

- ii. La evidencia de cumplimiento a las condiciones establecidas serán presentadas como parte de la documentación complementaria que forma parte del Proyecto Definitivo de Urbanización.
- b. Normas de equipamiento urbano.
  - i. Se recurre a las normas oficiales mexicanas, todo aquello no previsto se rige por lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación.

### **6.3.2. De infraestructuras básicas**

- A. El sistema de infraestructuras básicas está compuesto por las instalaciones, edificaciones o áreas construidas descritas en cada componente, así como por sus áreas de restricción que se muestran en el **Anexo E.** de este Programa.
- B. Componentes del sistema.
  - i. Energía eléctrica. Son aquellas instalaciones o edificaciones destinadas a la generación, conducción, transformación, distribución o venta de energía eléctrica para la red del servicio público. Estas instalaciones son reguladas, administradas y operadas por la CFE<sup>15</sup>.
  - ii. Telecomunicaciones. Son aquellas instalaciones o edificaciones destinadas para proveer el servicio de telefonía, radiodifusión o telecomunicación. Se señalan en el mapa las líneas de telecomunicaciones y los ramales de Red Jalisco.
  - iii. Oleoductos y ductos para hidrocarburos. Son aquellas instalaciones destinadas a la captación, almacenamiento, tratamiento o distribución de petróleo o hidrocarburos. No se identificó infraestructura de oleoductos o ductos para hidrocarburos, estas instalaciones y sus efectos sobre los predios afectados son reguladas por Ley de los Órganos Reguladores Coordinados en Materia Energética y la ASEA<sup>16</sup> Infraestructura la cual no existe en el municipio.
  - iv. Aeropuerto y aeródromos. Corresponde a todas aquellas instalaciones que proporcionan servicios a los aviones durante su operación aérea y terrestre, estas instalaciones y sus efectos sobre los predios afectados son reguladas por la Secretaría de Comunicaciones y transportes<sup>17</sup>.
  - v. Agua pluvial, agua potable y drenaje sanitario. Son aquellas instalaciones destinadas a la captación, almacenamiento, tratamiento o distribución de agua pluvial, agua potable o drenaje sanitario. La autoridad responsable de este componente es el municipio<sup>18</sup>, para su cumplimiento se apoya de leyes federales<sup>19</sup>, estatales y sus reglamentos.
  - vi. Alumbrado público. Se compone por postes, luminarias dedicadas a suministrar iluminación artificial en espacios públicos y vialidades. La autoridad responsable de este componente es el municipio<sup>20</sup>, para su cumplimiento se apoya de leyes federales<sup>21</sup> y sus reglamentos.

---

<sup>15</sup> Ley del servicio público de energía eléctrica.

<sup>16</sup> Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente.

<sup>17</sup> Ley de Vías Generales de Comunicación

<sup>18</sup> Artículo 115 de la Constitución Política de México.

<sup>19</sup> Ley General de Agua.

<sup>20</sup> Artículo 115 de la Constitución Política de México.

<sup>21</sup> Ley de Disciplina Financiera.

- vii. Desechos y residuos. Se refiere a las instalaciones y áreas destinadas para la recolección, tratamiento y disposición final de desechos o residuos generados por un sector. La autoridad responsable de este componente es el municipio<sup>22</sup>, para su cumplimiento se apoya de leyes federales<sup>23</sup>, estatales<sup>24</sup> y sus reglamentos.
  - viii. Se restringe el asentamiento humano en 500 metros cercanos a los sitios de disposición final de residuos, conforme la NORMA Oficial Mexicana NOM-083-SEMARNAT-2003.
  - ix. Panteones y crematorios. Son aquellos espacios destinados para el depósito de restos humanos. La autoridad responsable de regular este componente es el municipio<sup>25</sup>.
  - x. Rastro. Son aquellos espacios e instalaciones físicas destinadas al sacrificio de animales que posteriormente serán consumidos por la población. La autoridad responsable de regular este componente es el municipio<sup>26</sup>.
- C. Efectos.
- i. Los propietarios de aquellos predios que se encuentren contiguos a uno de los componentes o dentro del área de restricción del sistema de infraestructuras básicas, deberán solicitar autorización del organismo que presta dicho servicio.
  - ii. La evidencia de cumplimiento a las condiciones establecidas por las autoridades serán presentadas como parte de la documentación complementaria que forma parte del Proyecto Definitivo de Urbanización.
- D. Normas de infraestructuras básicas.
- i. Se recurre a las normas oficiales mexicanas, todo aquello no previsto se rige por lo establecido en el REZ.

### **6.3.3. De movilidad**

- A. El Sistema vial corresponde a la estructura vial jerarquizada de los diferentes tipos de vialidades que comprende el territorio y que interconectan los centros de población para la circulación de personas y bienes.
- i. Definición. El sistema vial se integra por dos tipos de vialidades: interurbano e intraurbano<sup>27</sup>.

<b>ID en el mapa</b>	<b>Tipo</b>	<b>Clasificación</b>	<b>Derecho de vía</b>	<b>Administración</b>
1	Interurbana	Carretera	40 m	Federal

<sup>22</sup> Artículo 115 de la Constitución Política de México.

<sup>23</sup> Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

<sup>24</sup> [Norma Ambiental Estatal NAE-SEMADES-007/2008](#)

<sup>25</sup> Artículo 115 de la Constitución Política de México.

<sup>26</sup> Artículo 115 de la Constitución Política de México.

<sup>27</sup> Artículos 296, 297 y 298 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco

- ii. No serán admitidos los accesos rodados a los terrenos localizados en vías interurbanas.
- iii. Los interesados en hacer uso de las vías interurbanas para el aprovechamiento de sus terrenos, solicitará autorización a la entidad pública que administra la vía. Esta autorización será presentada como parte de la documentación complementaria que forma parte del Proyecto Definitivo de Urbanización.
- iv. Zonas de preferencia para peatones. El municipio o el promotor podrá fomentar zonas de preferencia para peatones siguiendo como mínimo las normas oficiales mexicanas<sup>28</sup> en materia vial y espacio público así como lo establecido en el REZ<sup>29</sup>.
- v. Normas de vialidad. Se recurre a las normas oficiales mexicanas; todo aquello no previsto se rige por lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación.

#### B. Transporte público

- i. Definición: La clasificación del transporte público por su cobertura es: urbano, suburbano y foráneo. El foráneo a su vez se subdivide en: interurbano, intermunicipal y rural<sup>30</sup>
- ii. Efectos. Los dueños o promotores de los predios en donde su frente colinde con vialidades por las cuales circulen derroteros o rutas del transporte público; y se solicite que el transporte público amplíe su cobertura, solicitarán autorización al municipio o a la entidad pública que administra el transporte público. Esta autorización será presentada como parte de la documentación complementaria que forma parte del Proyecto Definitivo de Urbanización.
- iii. Del transporte público municipal. El municipio podrá promover sistemas de transporte público que mejor considere, modificaciones en los derroteros o rutas por medio del Consejo Técnico instalado en concordancia con las normas y reglamentos vigentes<sup>31</sup>.
- iv. Normas del transporte público. Se recurre a las normas oficiales mexicanas, la Ley de Movilidad y Transporte del Estado de Jalisco y su Reglamento. Todo aquello no previsto se rige por lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación.

#### C. Ciclopistas. La clasificación de las ciclopistas son separadas, adyacentes e integradas.

- i. La distancia entre las personas ciclistas y peatones será máximo de 0.80 metros y mínimo 0.50.

---

<sup>28</sup> NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos.

<sup>29</sup> Numeral VIII del artículo 299, y artículo 308 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

<sup>30</sup> Artículo 4 de la Ley de Movilidad y Transporte del Estado de Jalisco.

<sup>31</sup> Reglamento General de la Ley de Movilidad y Transporte del Estado de Jalisco.

- ii. Para prevenir accidentes deberá de instalarse el señalamiento adecuado.

#### 6.4. Fenómenos de conurbación intermunicipal e interestatal

El municipio actualmente no presenta ningún tipo de fenómenos de conurbación de carácter interestatal o intermunicipal.

### Sección 7. Edificios y usos específicos del suelo

#### 7.1. Centros de población urbano La Estancia de los Landeros, San Felipe de Híjar, San Sebastián del Oeste y Santiago de Pinos

A. Para los centros urbanos de “La Estancia de los Landeros”, “San Felipe de Híjar”, “San Sebastián del Oeste” y “Santiago de Pinos” en tanto no se elaboren los planes de centro de población como lo marca el título quinto, sección quinta del Código Urbano para el Estado de Jalisco; quedan sujetos a lo siguiente:

B. Compatibilidad de usos:

Compatibilidad	Uso específico	Condicionantes
<b>Uso predominante</b>	Mixto Barrial (MB)	----
<b>Usos compatibles</b>	Habitacional (H) todas las densidades	----
	Comercio Vecinal (CV) todas las intensidades	[a] [c] [g]
	Comercio Barrial (CB) todas las intensidades	[a] [c] [g]
	Servicios Vecinales (SV) todas las intensidades	[a] [c] [g]
	Servicios Barriales (SB) todas las intensidades	[a] [c] [g]
	Equipamiento Vecinal (EI-V)	----
	Equipamiento Barrial (EI-B)	----
	Manufacturera domiciliaria (MFD)	[a] [c] [g]
<b>Usos condicionados</b>	Turístico Hotelero (TH) todas las intensidades	[a] [b] [d] [f] [h]
	Comercio Distrital (CD) todas las intensidades	[a] [b] [e] [f] [h]
	Servicio Distrital (SD) todas las intensidades	[a] [b] [e] [f] [h]
	Manufacturera Menor (MFM)	[a] [b] [d] [f] [h]
	Servicio a la Industria (SI)	[a] [b] [d] [f] [h]
<b>Usos prohibidos</b>	Los no mencionados.	
<b>CONDICIONES A CUMPLIR</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Acceso</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>[a] Que el acceso al edificio o local sea independiente de la vivienda.</li> <li>[b] Que el edificio o local cuente con acceso directo a vialidades principales y colectoras.</li> </ul> </li> <li>● <b>Dimensión o superficie.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>[c] Que el local comercial sea igual o menor a 50 metros cuadrados.</li> <li>[d] Que la superficie del predio no sea menor a 600 metros cuadrados.</li> <li>[e] Que el local comercial sea igual o menor a 200 metros cuadrados.</li> <li>[f] Que el lote tenga un frente mínimo de 20 metros lineales.</li> </ul> </li> </ul>		

Compatibilidad	Uso específico	Condicionantes
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Distribución.</b> [g] Que la actividad se desarrolle en un edificio independiente al de la vivienda.</li> </ul>		

C. Las características de las edificaciones quedan sujetas a lo señalado a continuación:

Normas de control de la urbanización y edificación			
	Norma	Valor	Consideración
<b>Superficie mínima de lote</b>	Uso predominante / Uso compatible <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso mixto</li> <li>• Habitacional</li> <li>• Manufacturas domiciliarias</li> <li>• Comercio o Servicio vecinal</li> <li>• Comercio o Servicio barrial</li> </ul>	140 m <sup>2</sup>	Aplica solo en subdivisiones o relotificaciones.
	Uso condicionado: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Turístico hotelero</li> <li>• Manufacturas menores</li> <li>• Servicio a la industria</li> </ul>	500 m <sup>2</sup>	-----
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comercios o servicios distritales</li> </ul>	280 m <sup>2</sup>	Superficie de igual o menor área
<b>Frente mínimo del lote</b>	Uso predominante / Uso compatible <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso mixto</li> <li>• Habitacional</li> <li>• Manufacturas domiciliarias</li> <li>• Comercio o servicio vecinal</li> <li>• Comercio o servicio barrial</li> </ul>	10 metros lineales	Aplica solo en subdivisiones o relotificaciones.
	Uso condicionado: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Turístico hotelero</li> <li>• Comercial o servicios distritales</li> <li>• Manufacturas menores</li> <li>• Servicio a la industria</li> </ul>	20 metros lineales	-----
<b>Índice de edificación</b>		No aplica	-----
<b>Coefficiente de Ocupación del Suelo básico</b>		0.85	-----
<b>Coefficiente de Utilización del Suelo básico</b>		1	-----
<b>Incremento en el Coeficiente de Ocupación del Suelo*</b>		0.15	Conforme el pago de contribuciones especiales.
<b>Incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo*</b>		1	Conforme el pago de contribuciones especiales.
<b>Modalidad de edificación</b>		Unifamiliar y plurifamiliar	Se admite el régimen de condominio en todas las situaciones.
<b>Altura máxima de la edificación</b>		2 niveles o 10 metros	-----

Normas de control de la urbanización y edificación			
Norma		Valor	Consideración
Cajones de estacionamiento	Por vivienda	Máximo 2	-----
	Para alojamiento temporal	Máximo 1 cada 50 m <sup>2</sup>	-----
	Por local comercial o de servicio	Máximo 1 cada 50 m <sup>2</sup>	-----
Restricción frontal		máximo 0.5 metros lineales	A partir del cuarto nivel o 10 metros.
Porcentaje ajardinado en la restricción frontal		80%	Aplicable solo si el edificio proyecta remetimiento.
Restricciones laterales		0 metros lineales	
Restricción posterior		0 metros lineales	3 posteriores para usos no habitacionales.
Modo de edificación		Variado	Se admite el cerrado y semicerrado con restricción frontal.
* Aplica cuando la Ley de Ingresos Municipal determina un monto por metro cuadrado por concepto de contribuciones especiales.			

## 7.2. Centros de población rurales

- A. Los centros de población rurales quedan sujetos a lo siguiente:
- B. Compatibilidad de los usos:

Compatibilidad	Uso específico	Condicionantes
Uso predominante	Habitacional (H)	-----
Usos compatibles	Comercio vecinal (CV)	[a] [c] [g]
	Comercio barrial (CB)	[a] [c] [g]
	Servicios vecinales (SV)	[a] [c] [g]
	Servicios barriales (SB)	[a] [c] [g]
	Equipamiento vecinal (EI-V)	-----
	Equipamiento Barrial (EI-B)	-----
	Manufacturas domiciliarias (MFD)	[a] [c] [g]
Usos condicionados	Turístico Hotelero (TH) todas las intensidades	[a] [b] [d] [f] [h]
	Comercio Distrital (CD)	[a] [b] [e] [f] [h]
	Servicio Distrital (SD)	[a] [b] [e] [f] [h]
	Manufacturera menor (MFM)	[a] [b] [d] [f] [h]
	Servicio a la Industria (SI)	[a] [b] [d] [f] [h]
Usos prohibidos	Los no mencionados.	
<b>CONDICIONES A CUMPLIR</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acceso</li> </ul>		

Compatibilidad	Uso específico	Condicionantes
[a] Que el acceso al edificio o local sea independiente de la vivienda. [b] Que el local comercial sea igual o menor a 50 metros cuadrados.		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dimensión o superficie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>[c] Que el local comercial o espacio de trabajo sea igual o menor a 50 metros cuadrados.</li> <li>[d] Que la superficie del predio no sea menor a 600 metros cuadrados</li> <li>[e] Que el local comercial sea igual o menor a 200 metros cuadrados.</li> <li>Que el edificio o local cuente con acceso directo a la vía pública.</li> <li>[f] Que el lote tenga un frente mínimo de 20 metros lineales.</li> <li>[g] Que el lote tenga un frente mínimo de 10 metros lineales</li> </ul> </li> <li>• <b>Distribución</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>[h] Que la actividad se desarrolle en un edificio independiente al de la vivienda.</li> </ul> </li> </ul>		

C. Las características de los edificios y usos específicos permitidos en los centros de población rurales, queda sujeto a lo señalado a continuación:

Normas de control de la edificación centros de población rural			
Norma	Valor	Consideración	
<b>Densidad de intersecciones de la red vial para urbanizaciones</b>	80 a 120 por kilómetro cuadrado	Una intersección de libre acceso a cada 100 metros.	
<b>Superficie mínima de lote</b>	90 m <sup>2</sup>	Aplica solo en subdivisiones o relotificaciones	
<b>Frente mínimo del lote</b>	6 metros lineales	Aplica solo en subdivisiones o relotificaciones	
<b>Índice de edificación</b>	No aplica	Ya funciona así de facto con los vigentes.	
<b>Coefficiente de Ocupación del Suelo</b>	0.5	Mantener los coeficientes similares (independientemente del uso) posibilita tener los mismos edificios y una imagen urbana integrada.	
<b>Coefficiente de Utilización del Suelo</b>	1		
<b>Incremento en el Coeficiente de Ocupación del Suelo*</b>	0.3	Conforme al pago de contribuciones especiales.	
<b>Incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo*</b>	1	Conforme al pago de contribuciones especiales.	
<b>Modalidad de edificación</b>	Unifamiliar y plurifamiliar	Se admite el régimen de condominio en todas las situaciones.	
<b>Altura máxima de la edificación</b>	2 niveles y 7 metros	Se aplica simultáneamente en zonas habitacionales.	
<b>Local comercial<sup>32</sup></b>	Solo planta baja. Para el caso de industrias mayores a 50 m <sup>2</sup> , en edificio independiente.	Los porcentajes son inflexibles e inverificables en una inspección. Los Giros permitidos son los que señale el REZ como comercios y servicios vecinales y barriales, además de las manufacturas domiciliarias (artesanías).	
<b>Cajones de estacionamiento</b>	alojamiento temporal	Máximo 1 cada 50 m <sup>2</sup>	-----

<sup>32</sup> Entiéndase local comercial la parte de un edificio como todo espacio donde se llevan a cabo actividades económicas (industrial, comercial o de servicios).

Normas de control de la edificación centros de población rural			
Norma	Valor	Consideración	
	por vivienda	máximo 2	----
	por local comercial	0	Máximo 1 cada 50 m <sup>2</sup> . Al ser para comercio vecinal y barrial.
<b>Restricción frontal</b>		máximo 0.5 metros metros lineales	A partir del cuarto nivel o 10 metros.
<b>Porcentaje ajardinado en la restricción frontal</b>		50%	Aplicable solo si el edificio proyecta remetimiento.
<b>Restricciones laterales</b>		0 metros lineales	----
<b>Restricción posterior</b>		0 metros lineales	3 posteriores para usos no habitacionales.
<b>Modo de edificación</b>		Variado	Se admite el cerrado y semicerrado con restricción frontal.
* Aplica cuando la Ley de Ingresos Municipal determina un monto por metro cuadrado por concepto de contribuciones especiales.			

### 7.3. Vivienda rural

A. La vivienda rural queda sujeta a lo siguiente:

B. Compatibilidad de los usos:

Compatibilidad	Uso específico	Condicionantes
<b>Uso predominante</b>	Forestal (F)	----
	Actividades silvestres (AS)	----
	Granjas y huertos (GH)	----
	Agropecuario (AG)	----
<b>Usos compatibles</b>	Habitacional (H) todas las densidades	[a] [d] [g]
	Turístico Campestre (TC)	[a] [f] [h] [j] [k]
	Turístico Ecológico (TE)	[a] [f] [h] [j] [k]
	Industrias domiciliarias (MFD)	[a] [d] [g] [i]
<b>Usos condicionados</b>	Manufacturera Menor (MFM)	[b] [e] [h]
	Industria ligera y de riesgo bajo (II)	[b] [e] [h]
<b>Usos prohibidos</b>	Los no mencionados.	
<b>CONDICIONES A CUMPLIR</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Acceso</b> <p>[a] Que el lote cuenta con acceso directo a vialidades regionales o caminos.</p> <p>[b] Que el lote cuente con acceso directo a vialidades regionales.</p> </li> </ul>		

Compatibilidad	Uso específico	Condicionantes
		<p>[c] Que el acceso al edificio sea independiente de la vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dimensión o superficie.</b> <p>[d] Que la superficie del predio no sea menor a 90 metros cuadrados.</p> <p>[e] Que la superficie del predio no sea menor a 600 metros cuadrados.</p> <p>[f] Que la superficie del predio no sea menor a 1,200 metros cuadrados.</p> <p>[g] Que el lote tenga un frente mínimo de 6 metros lineales.</p> <p>[h] Que el lote tenga un frente mínimo de 20 metros lineales.</p> <p>[i] Que el espacio de trabajo sea igual o menor a 30 metros cuadrados.</p> </li> <li>• <b>Distribución.</b> <p>[j] Que el desplante del edificio sea igual o menor al 16% de la superficie total del lote.</p> <p>[k] Que el lote no esté a menos de 500 metros de una granja agropecuaria.</p> </li> </ul>

C. Las características de los edificios y usos específicos permitidos en la vivienda rural, queda sujeto a lo señalado a continuación:

Normas de control de la urbanización y edificación viviendas rurales			
Norma	Valor	Consideración	
<b>Superficie mínima de lote</b>	90 m <sup>2</sup>	Aplica solo en subdivisiones o relotificaciones	
<b>Frente mínimo del lote</b>	6 metros lineales	Aplica solo en subdivisiones o relotificaciones	
<b>Índice de edificación</b>	No aplica	----	
<b>Coefficiente de Ocupación del Suelo</b>	0.8	Mantener los coeficientes similares (independientemente del uso) posibilita tener los mismos edificios y una imagen urbana integrada.	
<b>Coefficiente de Utilización del Suelo</b>	1.6		
<b>Modalidad de edificación</b>	Unifamiliar y plurifamiliar	----	
<b>Altura máxima de la edificación</b>	2 niveles y 10 metros	Se aplica simultáneamente en zonas habitacionales.	
<b>Local comercial<sup>33</sup></b>	Solo planta baja. Para el caso de industrias mayores a 50 m <sup>2</sup> , en edificio independiente.	Los porcentajes son inflexibles e inverificables en una inspección. Los Giros permitidos son los que señale el REZ como comercios y servicios vecinales y barriales, además de las manufacturas domiciliarias (artesanías).	
<b>Cajones de estacionamiento</b>	por vivienda	No aplica	----
<b>Restricción frontal</b>	máximo 0.5 metros metros lineales	----	
<b>Porcentaje ajardinado en la restricción frontal</b>	20%	Aplicable solo si el edificio proyecta remetimiento.	
<b>Restricciones laterales</b>	0 metros lineales	----	
<b>Restricción posterior</b>	0 metros lineales	----	
<b>Modo de edificación</b>	Abierto.	----	

<sup>33</sup> Entiéndase local comercial la parte de un edificio como todo espacio donde se llevan a cabo actividades económicas (industrial, comercial o de servicios).

## 7.4. Polígono de actuación

A. En este polígono sólo se permitirán usos relacionados al Turismo campestre y ecológico, como casa de campo, cabañas, albergues o posadas, campamentos, casas de campo, villas hoteleras, entre otros. Queda sujeto a lo siguiente:

B. Compatibilidad de usos:

Compatibilidad	Uso específico	Condicionantes
<b>Uso predominante</b>	Turístico ecológico (TE)	[c] [f]
	Turístico campestre (TC)	[c] [f]
<b>Usos compatibles</b>	Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales (EV-R)	[a] [f]
<b>Usos condicionados</b>	Industria ligera y de riesgo bajo (II)	[a] [d] [f]
	Granjas y huertos (GH)	[a] [e] [f]
<b>Usos prohibidos</b>	Los no mencionados.	
<b>CONDICIONES A CUMPLIR</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Acceso</b> <p>[a] Que el acceso al edificio sea por medio de un carril de aceleración o desaceleración, o bien una calle local paralela a la vialidad regional.</p> <p>[b] Que el acceso podrá ser de terracería balastreada, con la debida canalización de las aguas pluviales a base de cunetas y guarniciones, estando sujetos a un mantenimiento adecuado.</p> </li> <li> <b>Dimensión o superficie.</b> <p>[c] Que el lote no sea menor a 1,600 metros cuadrados.</p> <p>[d] Que el lote no sea menor a 1,200 metros cuadrados.</p> <p>[e] Que el lote no sea menor a 4,000 metros cuadrados.</p> <p>[f] Que el lote tenga un frente mínimo de 20 metros lineales.</p> </li> </ul>		

C. Las características de las edificaciones quedan sujetas a lo señalado a continuación:

Normas de control de la urbanización y edificación			
	Norma	Valor	Consideración
<b>Superficie mínima de lote</b>	<b>Uso predominante / Uso compatible</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Turístico ecológico y turístico campestre</li> <li>Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales</li> </ul>	1,600 m <sup>2</sup>	No aplica
	<b>Uso condicionado</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industria ligera y de riesgo bajo</li> <li>Granjas y huertos</li> </ul>	600 m <sup>2</sup>	
		4,000 m <sup>2</sup>	
<b>Frente mínimo del lote</b>	<b>Uso predominante / Uso compatible</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Turístico ecológico y turístico campestre</li> </ul>	20 metros lineales	No aplica
	<b>Uso condicionado</b>	20 metros lineales	

<b>Normas de control de la urbanización y edificación</b>			
<b>Norma</b>	<b>Valor</b>	<b>Consideración</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industria ligera y de riesgo bajo</li> <li>• Granjas y huertos</li> </ul>	40 metros lineales		
<b>Índice de edificación</b>	No aplica	No aplica	
<b>Coefficiente de Ocupación del Suelo básico</b>	0.25	No aplica	
<b>Coefficiente de Utilización del Suelo básico</b>	0.50		
<b>Altura máxima de la edificación</b>	2 niveles	Media hasta la altura de la cornisa del techo	
<b>Cajones de estacionamiento</b>	<b>Para alojamiento temporal</b>	Máximo 1 cada 50 m <sup>2</sup>	No aplica
	<b>Por nave industrial</b>	Máximo 1 cada 150 m <sup>2</sup>	
<b>Restricción frontal</b>	Mínimo 10 metros	No aplica	
<b>Porcentaje ajardinado en la restricción frontal</b>	80%	No aplica	
<b>Restricciones laterales</b>	10 metros lineales	No aplica	
<b>Restricción posterior</b>	5 metros lineales	No aplica	
<b>Modo de edificación</b>	Variado	Se admite abierto, semiabierto, cerrado y semicerrado con restricción frontal.	

## Anexos

Anexo No.	Nombre	Tipo
<b>Internos</b>		
<b>A</b>	Guión para la redacción de un plan parcial de desarrollo urbano	Documento
<b>B</b>	Guión para la redacción de un polígono de actuación	Documento
<b>C</b>	Clasificación de áreas	Mapa
<b>C - 1</b>	Centro de población San Felipe de Híjar	Mapa
<b>C - 2</b>	Centro de población San Sebastián del Oeste	Mapa
<b>D</b>	Sistema de espacios públicos y equipamiento	Mapa
<b>E</b>	Sistema de infraestructuras básicas	Mapa
<b>F</b>	Sistema de movilidad	Mapa
<b>G</b>	Informe de evaluación de los instrumentos vigentes	Documento
<b>Externos</b>		
<b>Anexo 5</b>	Criterios de regulación ecológica	Tabla
<b>Anexo 3</b>	Proyectos Estratégicos	Fichas
<b>Anexo 7</b>	Indicadores	Tabla